



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2022/0376
öffentlich

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ der Stadt Hagenow

<i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement <i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	<i>Datum</i> 29.04.2022 <i>Verantwortlich:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)	17.05.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.05.2022	N
Stadtvertretung der Stadt Hagenow (Entscheidung)	09.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ der Stadt Hagenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Problembeschreibung/Begründung:

Nachdem zuvor auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen Belange (private Belange wurden nicht geäußert) abgewogen und abwägungsrelevante Sachverhalte in der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt wurden, ist als nächster Verfahrensschritt die Beschlussfassung über die Satzung entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Aus den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung machten sich keine Änderungen/Ergänzungen der Planungsunterlagen

erforderlich, die zu einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a BauGB führen würden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ ist als Satzung zu beschließen, die Begründung zu billigen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher nicht zur Genehmigung eingereicht werden. Die Satzung erlangt somit nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung Rechtskraft.

Finanzielle Auswirkungen		Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes		Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja			Nein
Mittel bereits geplant		Ja			Nein
Höhe der geplanten Mittel					€
Mehrbedarf					€
Gesamtkosten					€
Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto	
	€				
	€				

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlage/n

1	Begründung (öffentlich)
2	Hinweise_Endfassung (öffentlich)
3	Plan_A3 (öffentlich)

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

„EIGENHEIMBAU HAGENOW HEIDE“

nach § 13 BauGB

Begründung

Satzung

April 2022

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „EIGENHEIMBAU HAGENOW HEIDE“

nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der 4. vereinfachten Änderung	2
2.	Allgemeines	2
2.1	Rechtsgrundlagen	2
2.3	Verfahren und Plangrundlagen	2
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
4.	Planinhalt	4
4.1	Geltungsbereich	4
4.2	Inhalt der 4. Änderung	4
4.2.1	Bauweise	4
4.2.2	Höhenbezugspunkt	5
4.2.3	Sonstige Festsetzungen	5
4.3	Hinweise	5
5.	Umweltbelange	7
5.1	Einleitung	7
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	7
5.3	Eingriff – Ausgleich	8
5.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	9
5.5	Schutzgebiete und Objekte	13

Blaue Textteile kennzeichnen Änderung nach Abwägung.

1. Anlass der 4. vereinfachten Änderung

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Anpassung einer Festsetzung zur Bauweise an den derzeit von Bauwilligen nachgefragten Haustyp.

In der bisher noch nicht bebauten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 zwischen der Bebauung nördlich des Ahornweges und südlich des geplanten Haselnussweges sind zwei Baufelder ausgewiesen, in denen eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt ist. Da die Nachfrage nach diesem Haustyp kaum vorhanden ist, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass hier eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem 24.11.1994 rechtsverbindlich. Im Rahmen der 1. Änderung wurden 1996 für den Bereich nördlich des Ginsterweges Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, anstelle von Reihenhäusern. Mit der 2. Änderung, die seit dem 27.05.2016 rechtsverbindlich ist, wurden für den restlichen Bereich zwischen Ginsterweg und Ahornweg ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Für die 3. Änderung ist der Aufstellungsbeschluss gefasst und wieder aufgehoben worden.

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 26.08.2021 beschlossen, einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 i.d.F. der 2. Änderung zu ändern.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

2.3 Verfahren und Plangrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich wird nicht geändert. Die Art der Nutzung als Wohngebiet,

die Verkehrserschließung, die Ausgleichsmaßnahmen sowie die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen.

- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Das Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt durchgeführt:

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Auf der Stadtvertreterversammlung vom 26.08.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefasst.

Auf der Stadtvertreterversammlung vom wurde der Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gefasst. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes und der Verfügbarkeit der Planunterlagen im Internet vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Entwurfsbeteiligung ergaben sich lediglich folgende Ergänzungen an der Planung.

1. Es werden im aktuellen Flurkartenauszug die betroffenen Flurstücke gekennzeichnet.
2. Es werden artenschutzfachliche Hinweise aus der Begründung im Teil B Text unter den Hinweisen ergänzend aufgeführt.
3. In der Begründung werden Hinweise zum Bodendenkmalschutz und zu Flächen bei auftretendem Altlastenverdacht ergänzt.
4. Ein Höhenbezugspunkt wird festgesetzt.

Alle sonstigen Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Einwände gegen das Planvorhaben haben, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf der Stadtvertreterversammlung am wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Satzung beschlossen.

Als Plangrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 dienen die Planzeichnung des Ursprungsplanes und die digitale Flurkarte (ALKIS).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Für das Stadtgebiet Hagenow besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 ist als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich in der Ortslage Hagenow-Heide.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes südlich und westlich des Fliederweges.

Die Flurstücke hatten zur Zeit der Erarbeitung des Ursprungsplanes andere Nummern und waren geringfügig anders geschnitten. Der Geltungsbereich wird den heutigen Flurstücken angepasst, beinhaltet aber weiterhin die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes, in dem Häusergruppen festgesetzt sind.

Folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide, werden überplant:

- 168/6 bis 168/13.

Die Flurstücke sind in dem aktuellen Flurkartenausschnitt unterhalb der Planzeichnung mit der Beschriftung „4. Änderung“ gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

4.2 Inhalt der 4. Änderung

4.2.1 Bauweise

Bestand

Auf den Flächen des Plangebietes der 4. Änderung finden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Erschließungsarbeiten statt. Die Flächen sind unbebaut.

In dem südlich angrenzenden Baufeld des Plangebietes ist eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt und auch umgesetzt worden. Südlich davon ist die Festsetzung Hausgruppen in Einzel- und Doppelhäuser in der 2. Änderung geändert und die Fläche entsprechend bebaut worden. Alle anderen bebauten Baufelder des Ursprungsplanes sind ebenfalls mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut worden.

Die sonstigen noch unbebauten Baufelder haben die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser oder keine Festsetzungen zur Bauweise.

Änderung

Die Vermarktung von Hausgruppen ist in der Region Hagenow schwierig. Es besteht eine Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern. Da in den umliegenden Baufeldern diese Bauweise zulässig und größtenteils auch ausgeführt worden ist, besteht das Planungsziel der Stadt in der Änderung der Festsetzung Hausgruppen in Einzel- und Doppelhäuser.

4.2.2 Höhenbezugspunkt

Die Festsetzung zur Traufhöhe mit dem Höhenbezug „über Terrain“ ist nach der Fertigstellung der angrenzenden Verkehrsfläche nicht mehr zutreffend. Es wird daher die Festsetzung „über Terrain“ gestrichen und ein Höhenbezugspunkt entsprechend Ausführungsplanung/Deckenhöhenplan vom IBL Schwerin, Juni 2021, innerhalb des angrenzenden Wendehammers festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Schachtdeckel des Schachtes S1-03.1 mit einer Höhe von 20,7568 (Höhensystem HN 76).

4.2.3 Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus der Planzeichnung und dem TEIL B – TEXT des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ i.d.F. der 2. Änderung gelten unverändert fort.

4.3 Hinweise

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Folgender Hinweis ist zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004) nach derzeitigem Stand

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554)

5. Umweltbelange

5.1 Einleitung

Es handelt sich um eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den rechtlich notwendigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die Änderungen zu den Baumpflanzungen und die erforderlichen Aussagen der Vermeidung und Minimierung für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Änderungsflächen sind Wohnbauflächen innerhalb des gültigen Bebauungsplanes.

Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- Flächen für Wohnbebauung mit noch nicht überbauter Fläche
- Straßenflächen

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Vermeidungen und Minimierungen in einem rechtsverbindlichen B-Plangebiet sind vorwiegend technischer Natur.

Gehölzschutz

- 1 Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- 2 Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz

- 3 Unbefestigte Flächen und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- 4 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- 5 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- 6 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

5.3 Eingriff – Ausgleich

Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht verändert (Änderung der zulässigen Nutzung - Wegfall Hausgruppen, dafür Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

-

Eine Änderung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich damit nicht.

Baumpflanzungen

Im Änderungsbereich ändern sich Baumstandorte und Baumanzahl. Die in diesem Bereich im Ursprungsplan festgesetzte Anzahl von 10 Bäumen reduziert sich auf 2 Bäume im Straßen-seitenraum. Im westlichen Abschnitt des Haselnussweges ist entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung eine komplette Neuordnung vorgesehen. Hier ist auch der Pflanzstandort der im Geltungsbereich der 4. Änderung fehlenden 8 Bäume vorgesehen.

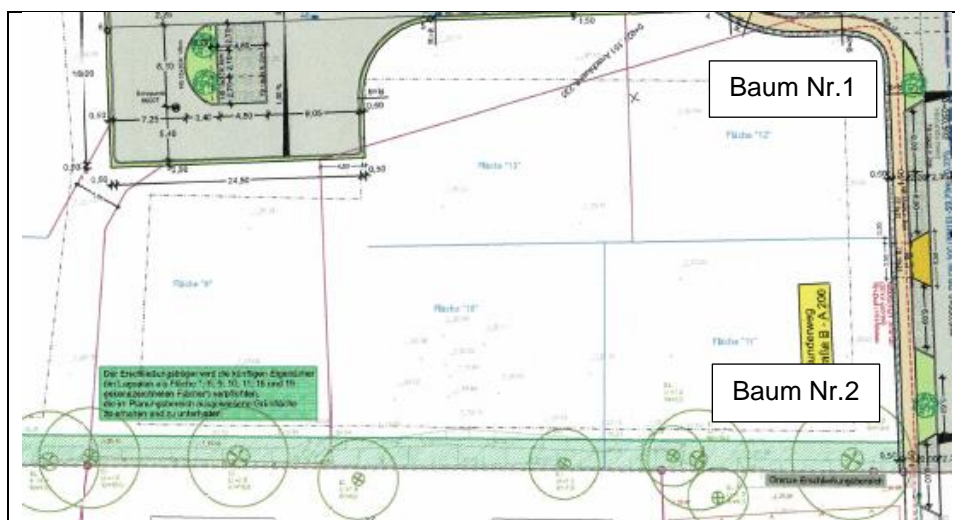


Abb. Änderungsbereich Auszug Ausführungsplanung iBl Schwerin 06/2021

Die Änderungen der Baumstandorte im Zuge der Erschließungsplanung für den letzten Bauabschnitt, aber auch der Ersatz von Baumverlusten an ungünstig festgesetzten Standorten in bebauten Abschnitten innerhalb des gesamten Bebauungsplanes, erfordern eine 5. Änderung des Bebauungsplanes, die den gesamten Geltungsbereich erfassen wird.

Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume wird dabei nicht verändert. Es werden, nach einer Bestandskontrolle, aber nur noch die bestehenden gepflanzten Bäume als Bestandsbäume festgesetzt und für die verbleibende Anzahl die Zuweisung je Straße geprüft und bei Notwendigkeit neue Standortbereiche textlich festgesetzt, ggf. müssen auch Standorte für Ersatzpflanzungen außerhalb des bestehenden Geltungsbereiches zugeordnet werden.

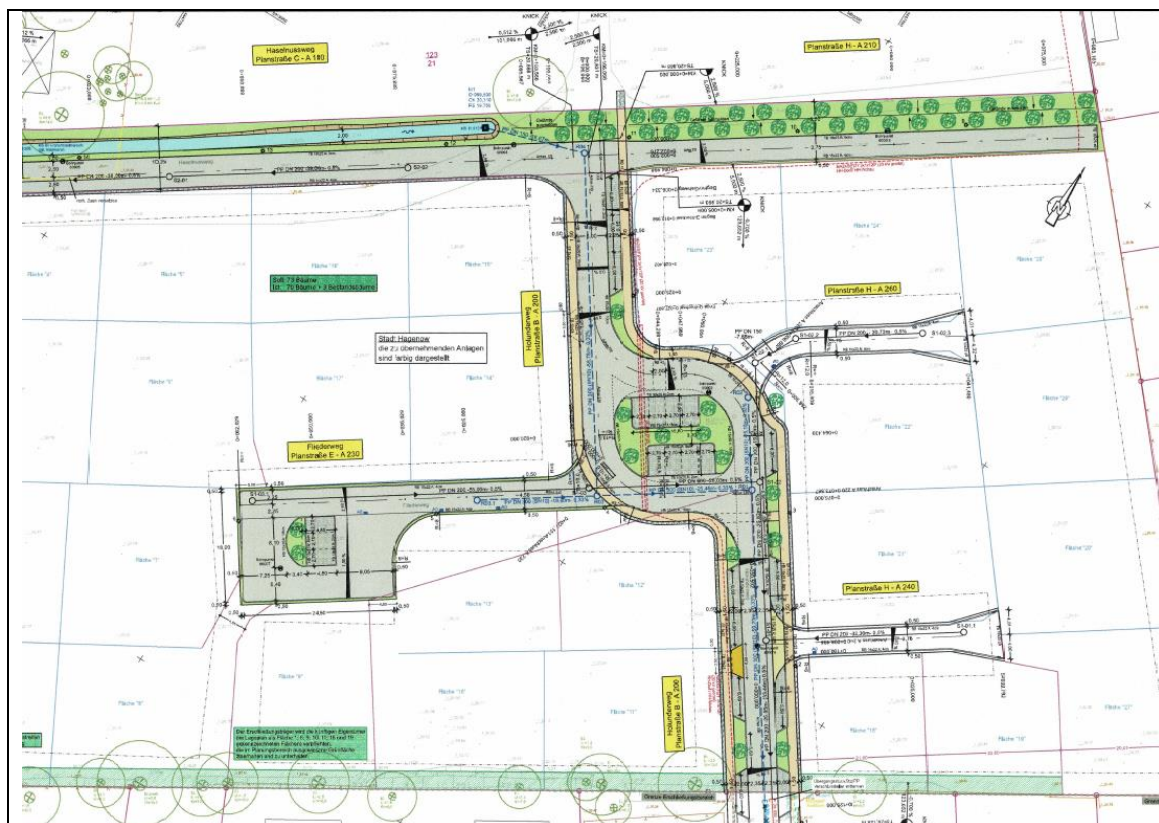


Abb. Auszug Ausführungsplanung iBI Schwerin 06/2021

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden keine neuen landwirtschaftlichen Flächen entzogen (rechtsverbindliches B-Plangebiet).

5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Änderung wird die Baufläche im B-Plan nicht verändert. Es handelt sich um ein rechtsverbindliches Baugebiet, das teilweise noch nicht überbaut ist. Durch die geplanten geringfügigen Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische, zulässige Nutzung. Entsprechend sind die baubedingten Beeinträchtigungen als zusätzliche, aber zeitlich beschränkte Beeinträchtigungen zu bewerten.

Für die nachfolgend aufgeführten Artengruppen, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Der Änderungsbereich besitzt eine sehr nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Der Änderungsbereich ist umgeben von intensiv bebautem Raum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu theoretischen Auswirkungen auf Reptilien / Amphibien.

Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität, soweit keine Wanderwege betroffen sind, nicht frequentiert werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Eine Wanderbewegung ist nicht dokumentiert. Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten).

Säugetiere

Aufgrund der umgebenden Habitatstrukturen besteht eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Der Änderungsbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben, wie Gebäude oder Alt-Bäume mit Höhlungen und groben Rindenstrukturen, sind im Änderungsbereich nicht, jedoch in der Umgebung vorhanden. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch artenschutzrechtlich als nicht relevant zu betrachten ist.

Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss / einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. (Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtsverbindlichen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt. Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten). Zudem werden bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden, daher ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Für den Wolf ist eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

weiterhin:

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für: Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne speziellen Habitats Ansprüche („Allerweltsarten“)

Brutvögel

Nachfolgend werden die potenziell⁴ im Untersuchungsgebiet (Änderungsbereich) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da am Änderungsbereich Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die aufgrund der Störungen (Sportplatz) eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten, auch Bodenbrüter besitzen.

Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten). Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufelderschließung in der Zeit von Mai-September vorzunehmen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes bestehen voraussichtlich nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten (Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

⁴ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison (mögliche Gehölzrodungen) Konflikte vermieden werden.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Änderung auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger, ist die Änderung des B-Planes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten). Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

- 1 Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufelderschließung in der Zeit von Mai-September vorzunehmen.
- 2 Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/ Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.
- 3 Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 4 Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- 5 Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss / einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. (Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z.B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.
- 6 Ein Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zu mindestens eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
- 7 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

5.5 Schutzgebiete und Objekte

Rastgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden:

Internationale Schutzgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden:

VSG (SPA) DE 2533-401 „Hagenower Heide“ in 1.600 m Entfernung

Nationale Schutzgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden:

LSG L 140 „Mittlere Sude“ in ca. 560 m Entfernung.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzobjekte am Änderungsbereich sind vorhanden:

- LWL09655 Biotopname: Hecke; überschirmt; Birke; Eiche; Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Schutzobjekte innerhalb eines 200 m Radius um das B-Plan-Gebiet sind vorhanden:

- LWL09659 / LWL09656 Biotopname: Baumgruppe; Eiche; Birke; Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- LWL09651 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Ruderalvegetation; Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Stadt Hagenow,

.....

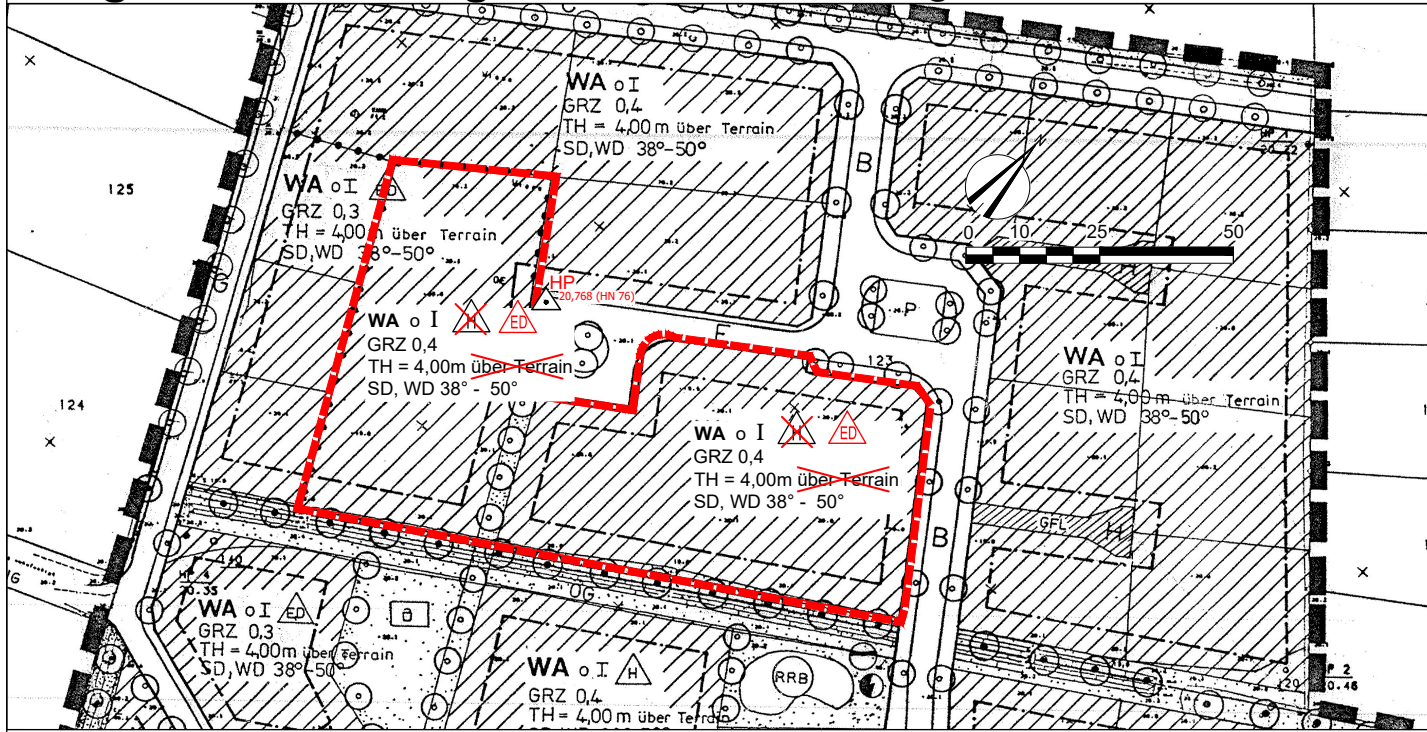
Der Bürgermeister

Hinweise

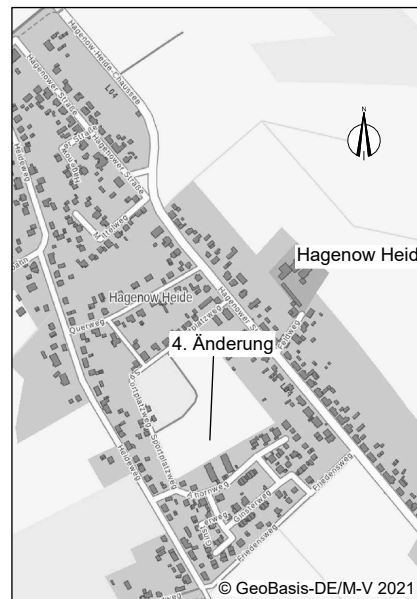
Artenschutz

- 1 Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufelderschließung in der Zeit von Mai-September vorzunehmen.
- 2 Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.. Bei Funden sind die gefundenen Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.
- 3 Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 4 Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
- 5 Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. (Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.
- 6 Ein Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zu mindestens eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
- 7 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Satzung der Stadt Hagenow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren



Übersichtsplan



TEIL B -Text -

Die sonstigen Festsetzungen aus dem Teil B-Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 vom 24.11.1994 haben weiterhin Gültigkeit.

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Bestand **4. Änderung**



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ H nur Hausgruppen zulässig
- WD Walmdach
- SD Satteldach
- 38° - 50° Dachneigung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsfläche



Höhenbezugspunkt (Höhensystem: HN 76)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- 168/13 Flurstücksnummer
- × entfallende Festsetzungen

rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	April 2022
Entwurf:	November 2021
Planungsstand	Datum

Satzung der Stadt Hagenow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Kartengrundlage:
gescannter Ausschnitt B-Plan Nr. 7 der Stadt Hagenow
Gemarkung Hagenow Heide, Flur 1

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung



Ziegeleweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

Maßstab: 1 : 1000

© GeoBasis-DE/M-V 2021