



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2022/0407
öffentlich

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbepark West“ der Stadt Hagenow gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement <i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	<i>Datum</i> 15.09.2022 <i>Verantwortlich:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)	27.09.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	10.10.2022	N
Stadtvertretung der Stadt Hagenow (Entscheidung)	20.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbepark West“ der Stadt Hagenow, Gemarkung Hagenow, Flur 24, Flurstück 51/26 und 51/29 und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Anlage zum Beschluss: Begründung und Planzeichnung

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbepark West“ der Stadt Hagenow und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Baugrenzen für das Gebäude des NORMA – Marktes werden geändert auf Grund von Erweiterungsbauten (Leergutannahme, Pfandraum, Backvorbereitung, Erweiterung Verkaufsraum) an dem bestehenden Gebäude. Die Qualität der Verkaufseinrichtung soll durch diese Anbauten gesteigert werden.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

Daher erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung für die Dauer eines Monats. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung zu informieren und die Stellungnahmen abzufordern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht

abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

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_Entwurf (öffentlich)
2	PlanA3_Entwurf (öffentlich)
3	Legende_Entwurf (öffentlich)
4	Teil B Text_Entwurf (öffentlich)

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

„GEWERBEPARK WEST“

nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

September 2022

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

„GEWERBEPARK WEST“

nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der 4. Änderung.....	2
2.	Allgemeines.....	2
2.1	Rechtsgrundlagen	2
2.2	Verfahren und Plangrundlagen.....	2
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	3
4.	Planinhalt	4
4.1	Geltungsbereich	4
4.2	Bestand und Inhalt der 4. Änderung.....	4
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	4
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.2.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	6
4.2.4	Sonstige Festsetzungen.....	6
5.	Umweltbelange	7
5.1	Einleitung	7
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	7
6.	Artenschutz	8
6.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
6.2	Schutzgebiete und Objekte	11

1. Anlass der 4. Änderung

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind die Erweiterungsabsichten des jetzigen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ansässigen Lebensmittelmarktes (NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, im Weiteren NORMA genannt). Der NORMA – Markt nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion in der Stadt Hagenow ein. Daher ist es wichtig, diesen Standort kundenfreundlich und wettbewerbsfähig zu entwickeln. Es sind ein Anbau an der östlichen Gebäudeseite für die Leergutannahme und die Backvorbereitung geplant sowie ein weiterer Anbau an der nördlichen Gebäudeseite für die Erweiterung des Verkaufsraumes. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, die Baugrenze zu ändern, die Größe der Verkaufsfläche anzupassen sowie die Grundflächenzahl zu prüfen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist seit dem 26.08.1994 rechtsverbindlich. Seitdem hat der Bebauungsplan drei Änderungen erfahren. Die 1. Änderung ist seit dem 01.02.1996 rechtsverbindlich, die 2. Änderung seit dem 20.12.2013 und die 3. Änderung seit dem

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am beschlossen, einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 i.d.F. der 3. Änderung zu ändern.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- 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 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVObI. 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).

2.2 Verfahren und Plangrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits bebautes Bebauungsplangebiet, das dem Innenstadtbereich zuzurechnen ist und hier eine Nachverdichtung erfolgen soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².

- 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.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Auf der Stadtvertretersitzung vom wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst.

Auf der Stadtvertretersitzung 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 folgende Ergänzungen an der Planung.

-

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 Stellungnahmen abgegeben.

Auf der Stadtvertretersitzung am wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Satzung beschlossen.

Als Plangrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 dient die Planzeichnung des Ursprungsplanes.

Es liegt ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hiltcher, Parchim, 16.08.2022, vor.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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. 9 wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V), 2016, ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort zu sichern und weiterzuentwickeln.

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011, ist Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des LEP M-V und des RREP WM.

Für das Stadtgebiet Hagenow besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung, in Kraft getreten am 18.08.2021, in dem die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9 als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich im Westen der Ortslage Hagenow. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die nordöstliche Teilfläche des Gesamtplanes. Für diese Fläche wurde mit der 3. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Der Änderungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden. Er grenzt im Norden und Süden an die Söringstraße, im Osten an die Bundesstraße 321 (Söringstraße) und im Westen an das bebaute Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 9.

Folgende Flurstücke der Flur 24, Gemarkung Hagenow, werden überplant:

- 51/26 (1983 m²) und
- 51/29 (4239 m²).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

4.2 Bestand und Inhalt der 4. Änderung

Auf der Fläche des Plangebietes der 4. Änderung befindet sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein Lebensmittelmarkt einschließlich eines Lebensmittelhandwerksbetriebes (Bäcker/Café) mit entsprechender Lieferzone und Kundenparkplätzen.

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Gemäß § 17 BauNVO gilt als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete der Orientierungswert von 0,8.

Bestand

In dem Bebauungsplan Nr. 9 i.d.F. der 3. Änderung ist die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Die Grundstücke im Plangebiet haben eine Größe von 6222 m². Bei einer GRZ sind ca. 4978 m² bebaubar.

Die Verkaufsraumfläche des jetzigen Marktes beträgt ca. 1150 m².

Die Grundfläche des jetzigen Marktes beträgt ca. 1656 m².

Durch Verkehrs-/Stellflächen sind 4162 m² versiegelt. Stellplätze und Zufahrten sind bei der Berechnung der Grundfläche mitzurechnen.

Es sind Grünflächen mit einer Größe von 404 m² vorhanden.

Damit ist die GRZ von 0,8 überschritten.

Änderung

Die Erweiterung des Gebäudes beträgt ca. 325 m². Daraus ergibt sich eine neue Grundfläche des Marktes von ca. 1980 m².

Die Prüfung der GRZ hat ergeben, dass durch eine Vergrößerung des Marktes die GRZ, die weit überschritten wird. Entsiegelungen sind auf ca. 250 m² möglich. Aber auch damit wird eine GRZ von 0,8 nicht erreicht.

Die GRZ wird auf 0,9 geändert.

Die Stadt hat sich entschieden, den § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO geltend zu machen. Danach kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden, wenn diese zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde. Bei diesem Standort handelt es sich um einen Versorgungsstandort, umgeben von einem Gewerbegebiet, einer Bundesstraße und der Bahnlinie, dessen Funktion durch das Verkaufsgebäude und die notwendigen Stell- und Verkehrsflächen gewährleistet wird. Der Standort ist bereits jetzt aufgrund seiner Nutzung in großen Teilen versiegelt. Es wird durch Nachverdichtung im Innenbereich erreicht, den Anforderungen an einen modernen Marktstandort zu genügen, und kein neuer Standort im Außenbereich dafür in Anspruch genommen. Es liegen somit städtebauliche Gründe vor, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen lassen. Die möglichen Entsiegelungen sollen dennoch getätigt werden, um im Rahmen der Möglichkeiten die Bodenfunktion auf dieser Fläche zu sichern.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht bzw. nur in geringfügigem Maß überschreiten.

Bestand

Für das Gewerbegebiet GE1 und GE2 des Ursprungsplanes wurde in dem Baufeld eine umlaufende Baugrenze festgesetzt. Mit der Umwidmung des östlichen GE 1 und GE2 in ein Sonstiges Sondergebiet wurde diese Baugrenze nach Osten geringfügig erweitert. Das war für den jetzigen NORMA-Markt ausreichend. Auch wurde eine Erweiterung nach Norden auf Grund von Leitungsrechten als nicht wirtschaftlich angesehen.

Änderung

Es sind ein Anbau an der östlichen Gebäudeseite für die Leergutannahme und die Backvorbereitung geplant sowie ein weiterer Anbau an der nördlichen Gebäudeseite für die Erweiterung des Verkaufsraumes. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, die Baugrenze im Norden zu ändern. Die dort verlaufende Leitung ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Ausschlusskriterium mehr für eine Erweiterung in diese Richtung.

Der Anbau im Norden wird eine Größe von ca. 220 m² haben. Die Baugrenze wird geändert.

Der Anbau im Osten wird eine Größe von ca. 105 m² haben. Die Baugrenze ist ausreichend.

Daraus ergibt sich eine vergrößerte Grundfläche des Marktes von ca. 1980 m², die innerhalb der geänderten Baugrenze realisierbar ist.

4.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke GmbH Hagenow und des Abwasserzweckverbandes bleibt für die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommene Trasse der Trinkwasserleitung im Osten der Änderungsfläche bestehen.

Das Leitungsrecht für die Abwasserleitung im Bereich des nördlichen Anbaus entfällt künftig. Durch die Erweiterung der Baugrenzen ist eine Umverlegung der Abwasserdruckrohrleitung erforderlich. Weitere Absprachen sind im Laufe des Verfahrens zu tätigen. Die Leitung ist als künftig fortfallend dargestellt.

4.2.4 Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus der Planzeichnung und dem TEIL B – TEXT des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbepark West“ i.d.F. der 3. Änderung gelten unverändert fort. Es werden lediglich Artenschutzrechtliche Hinweise und Baumschutzrechtliche Hinweise ergänzt.

5. Umweltbelange

5.1 Einleitung

Es handelt sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Die Änderungsfläche ist ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen (OIG)
- Grünflächenbrache (PSJ).

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild sind 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.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt erhalten. Durch das vorhandene Gebäude und den betrieblichen Zusammenhang (Gebäudeerweiterung) ist der Standort alternativlos.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer erschlossenen innerstädtischen Fläche entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendete Quellen

- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

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.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Bestandsgehölze, die dem Schutz des NatSchAG M-V unterliegen, dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe +1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die jeweils geltenden aktuellen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

6. Artenschutz

6.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer vereinfachten Änderung nach § 13 notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d. h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG 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

Die bisherigen Flächenaufteilungen der versiegelten / Gebäudeflächen werden neu geregelt. Es handelt sich um einen rechtskräftigen B-Plan, der bebaut ist. Als Art der baulichen Nutzung wurde mit der 3. Änderung ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen. Die Grünflächen sind nicht Gegenstand der 4. Änderung.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und versiegelten Flächen mit erhöhter Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen. Mit der Erweiterung ist die Bebauung bereits versiegelter Flächen verbunden und es sind Entsiegelungen vorgesehen.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „GEWERBEPARK WEST“

c	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-	A IV-FFH-	Lebensraum - Kurzfassung
			RL	RL	
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberschärte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf- Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch- krout	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprü- chen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit gro- ßen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschild- kröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastel- lus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungs-ge- biete
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungs-ge- biete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsge- biete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsge- biete

c	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-	A IV-FFH-	Lebensraum - Kurzfassung
			RL	RL	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfliegender		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avel-</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), 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 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Reptilien

Am 08. Juni 2022 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine...) ohne Befunde. Da aufgrund der stark versiegelten Strukturen ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann, sind Verbotstatbestände auszuschließen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Planbereich (Halle - Bauweise / Dichtigkeit) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Am 08. Juni 2022 erfolgte eine stichprobenartige Kontrolle des Zustandes des Gebäudes ohne Befunde. Unabhängig davon ist vor einem Abriss / Umbau eine Kontrolle notwendig. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fischotter

Für den Fischotter sind eine positive Rasterkartierung, aber keine Totfunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
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 (mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 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 spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz eher Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und Gehölzbrüter überwiegend neue Nester in der neuen Brutsaison bauen, ist mit einer baulichen Zeitbeschränkung ein artenschutzrechtlicher Konflikt zu vermeiden und auf eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzustellen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Horst und Brutplätze von Großvogelarten sind in den Unterlagen (www.umweltkarten.mv-regierung.de) mit Radius von mind. 2 km nicht verzeichnet.

Mit dem Weisstorchhorst in der Bahnhofsstraße (Uns Hüsung) ist aber ein Standort innerhalb der 2 km vorhanden. Aufgrund des auch schon z. Zt. bebauten innerörtlichen Standortes ist es kein Nahrungsraum, und auch der Überflug wird nicht durch die Umgebung überragende Bauten gestört.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

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

6.2 Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete

In der Stadt Hagenow befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:

- FFH-Gebiet DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen
- SPA DE 2533-401 Hagenower Heide

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

- LSG Nr. L 47 - Bekow
- LSG Nr. L 140 - Mittlere Sude
- keine gesetzlich geschützten Biotope im 200 m Umkreis des Planvorhabens

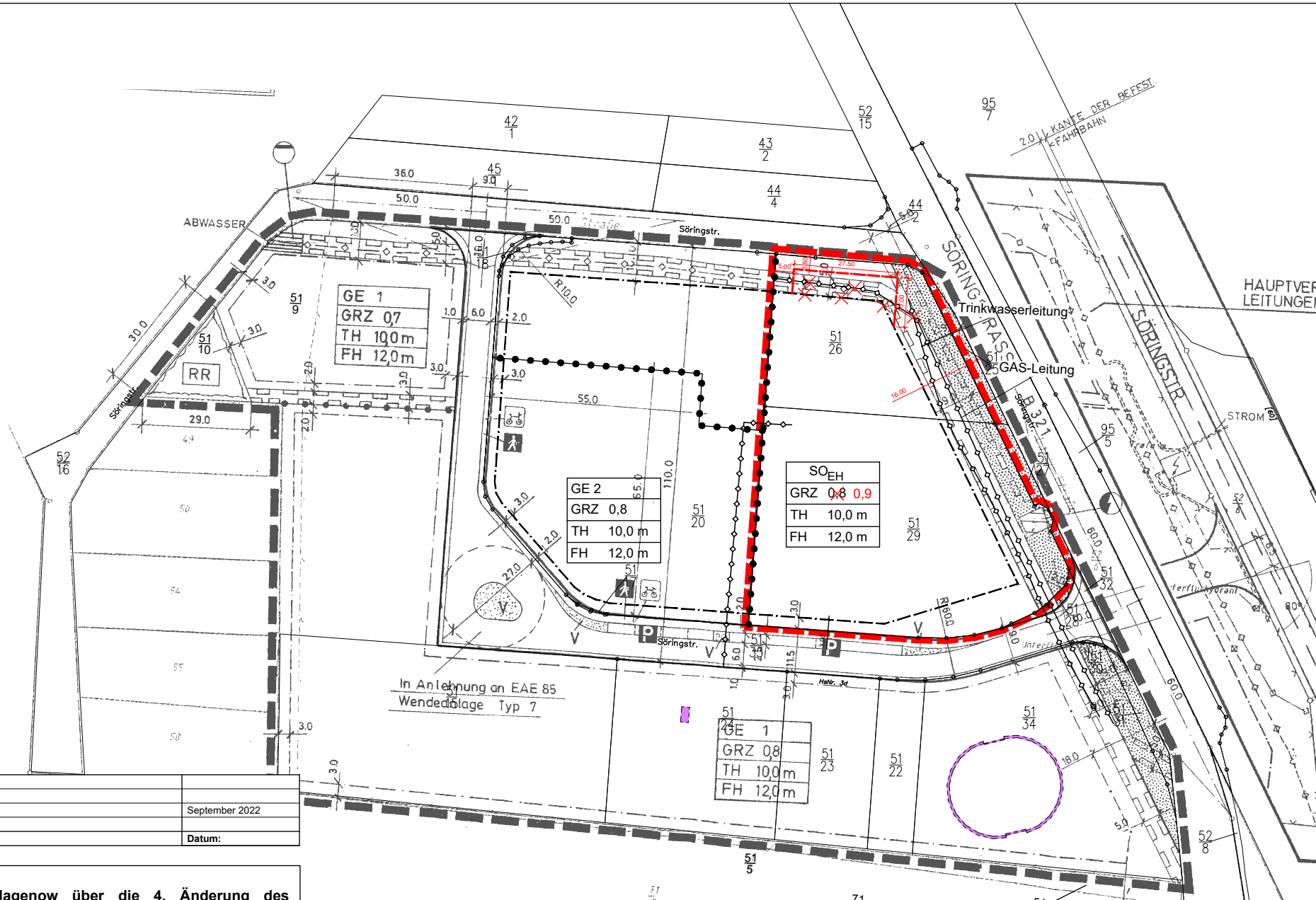
Aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und Entfernungen von mind. 2 km zu den internationalen Schutzgebieten, über 1 km zu nationalen Schutzgebieten und ca. 500 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Stadt Hagenow,

.....

Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Hagenow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbepark West" nach § 13a BauGB



Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	September 2022
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

Satzung der Stadt Hagenow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbepark West" nach § 13a BauGB

Kartengrundlage: Gemarkung Hagenow; Flur 24 geschnittener Ausschnitt der 1. Änderung B-Plan Nr. 9 der Stadt Hagenow	Auftragnehmer:
	Zeichner:
Maßstab: 1 : 1000	

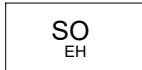
PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Bestand **4. Änderung**



sonstiges Sondergebiet
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)
großflächiger Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 **GRZ 0,9** Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH 10,0 m Traufhöhe als Höchstmaß,

FH 12,0 m Firsthöhe als Höchstmaß,

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

----- **-----** Baugrenze

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-◇-◇- unterirdische Leitung (Trinkwasserleitung und Abwasserleitung)

SONSTIGE PLANZEICHEN



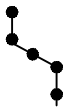
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Änderungsfläche



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen

51
26

Flurstücksnummer



entfallende Festsetzungen

↓ 18,0 ↓

↓ 16,00 ↓

Bemaßung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbepark West“ der Stadt Hagenow

TEIL B - TEXT

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus der Planzeichnung und dem TEIL B – TEXT des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbepark West“ i.d.F. der 3. Änderung gelten unverändert fort.

Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Baumschutzrechtliche Hinweise

Bestandsgehölze, die dem Schutz des NatSchAG M-V unterliegen, dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die jeweils geltenden aktuellen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.