



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2022/0422
öffentlich

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Wohngebiet an der alten Gärtnerei“ nördlich Gärtnerweg/Rogahner Weg der Stadt Hagenow nach § 13a BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

<i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement <i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	<i>Datum</i> 08.11.2022 <i>Verantwortlich:</i> Dirk Wiese
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)	22.11.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	05.12.2022	N
Stadtvertretung der Stadt Hagenow (Entscheidung)	15.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Wohngebiet an der alten Gärtnerei“ nördlich Gärtnerweg/Rogahner Weg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich des Flurstücks 93/3, Flur 10, Gemarkung Hagenow (siehe Übersichtsplan).
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 einschließlich der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt (siehe Anlage).
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Hagenow ortsüblich bekanntzumachen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 16.06.2021 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet des Flurstücks 93/3, Flur 10, Gemarkung Hagenow am Gärtnerweg in Hagenow gestellt. Mit der Nachnutzung einer Teilfläche der alten Gärtnerei soll ein kleiner innerstädtischer Standort westlich der Söringstraße und nördlich des Gärtnerweges bzw. Rogahner Weges städtebaulich sinnvoll für den Wohnungsbau erschlossen werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den betreffenden Bereich bereits eine Wohnbaufläche aus, so dass sich der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und keine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgt, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes und der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht zwingend vorgeschrieben, soll aber zugunsten der Planungssicherheit durchgeführt werden.

Alle Kosten im Zusammenhang des Planverfahrens trägt der Antragsteller. Hierfür wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Für die Erarbeitung des B-Plans Nr. 44 wurde Dipl.-Ing. Martin Prütz – Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen		Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes		Ja		x	Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja		x	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 Vorentwurf (öffentlich)
2	Teil B-Text Vorentwurf (öffentlich)
3	Plan Vorentwurf (öffentlich)
4	Legende Vorentwurf (öffentlich)

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 44 **„Wohngebiet an der alten Gärtnerei“** **nördlich Gärtnerweg/Rogahner Weg**

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

OKTOBER 2022

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

Begründung zur Satzung

der Stadt Hagenow
über den

Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet an der alten Gärtnerei“ nördlich Gärtnerweg/Rogahner Weg

Gemarkung Hagenow
Flur 10
Flurstück 93/3

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3.	Kommunale Planungen	7
3.	Plangebiet	7
3.1.	Lage und Geltungsbereich	7
3.2.	Bestandssituation	7
4.	Planinhalt	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Bauweise	10
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5.	Erschließung	11
5.	Örtliche Bauvorschriften	12
6.	Umweltbelange	12
6.1.	Einleitung	12
6.2.	Umweltbetrachtung	12
7.	Artenschutz	21
8.	Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	26
5.1.	Auswirkungen	26
5.2.	Einwirkungen	26
8.	Planungsalternativen	29
9.	Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung	29
10.	Flächenbilanz	29

Anlagen:

- AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH: Emissions- und Immissionsprognose für Schall für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen am Standort Hagenow vom 10.08.2022

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Am __. __. 2022 fasste die Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44. Grundlage für den Beschluss bildet die Darstellung des betreffenden Gebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Mit der vorliegenden Planung soll die im Flächennutzungsplan in Grundzügen dargestellte Art der Bodennutzung konkretisiert und das beabsichtigte städtebauliche Konzept umgesetzt werden. Mit der Nachnutzung einer Teilfläche der alten Gärtnerei wird ein kleiner innerstädtischer Standort westlich der Söringstraße und nördlich des Gärtnerweges bzw. Rogahner Weges städtebaulich sinnvoll für den Wohnungsbau erschlossen. Damit führt der Bebauungsplan Nr. 44 die mit dem B-Plan Nr. 22 „Nordische“ und dem B-Plan Nr. 43 „Gärtnerweg/Wiesengrund“ begonnene Wohnbauflächenentwicklung westlich der Söringstraße fort und ermöglicht die Entwicklung von 4 weiteren Baugrundstücken. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zielt der B-Plan Nr. 44 auf die Nachnutzung einer brachgefallenen innerörtlichen Siedlungsflächen und damit auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ab. In diesem Sinne trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 macht sich erforderlich, um die für die Entwicklung dieses Wohnungsbaustandortes entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 44 „Wohngebiet an der alten Gärtnerei“ nördlich Gärtnerweg/Rogahner Weg wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Innenentwicklung unterfallen insbesondere Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile bzw. gewachsener städtebaulicher Strukturen dienen. Ebenfalls in den Anwendungsbereich des § 13a BauGB fallen Planungen zur Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und Nachverdichtungen. Das Plangebiet befindet sich auf einer Teilfläche eines ehemaligen Gärtnerstandortes und damit in einem historisch gewachsenen Siedlungsbereich, für den eine Wiedernutzbarmachung zu Wohnzwecken angestrebt wird. Der B-Plan Nr. 44 kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung angesehen werden.
- Die festgesetzte Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben begründet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Durch den B-Plan Nr. 44 werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) nicht beeinträchtigt. Die nächstgelegenen Gebiete befinden sich in über 30 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung dieser kann daher sicher ausgeschlossen werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 zusammen-

fassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Von der Kann-Bestimmung über das Entfallen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung macht die Stadt Hagenow im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 44 kein Gebrauch. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem). Die Kartengrundlage weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der B-Plan Nr. 44 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Der Verfahrensablauf wird entsprechend dem Verfahrensstand nachfolgend fortgeschrieben. Die Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für

verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Stadt Hagenow ist gemäß RREP WM als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung sowie Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sollen deshalb in ihrer Funktion gestärkt und weiterentwickelt werden.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

⇒ Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entspricht die vorliegende Planung den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM über die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Möglichkeiten der Nachverdichtung.

In der Karte des LEP M-V werden für das Gebiet der Stadt Hagenow folgende zeichnerischen Festlegungen getroffen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

PS 4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

⇒ Durch das Plangebiet werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht.

Vorbehaltsgebiet Tourismus:

PS 4.6 (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

⇒ Touristische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Hagenow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

- ⇒ Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der B-Plan Nr. 44 dem Entwicklungsgebot.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Hagenow liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Zum Stadtgebiet gehören neben der Stadt Hagenow selbst die Ortsteile Hagenow Heide, Viez, Granzin, Zapel, Scharbow und Sudenhof¹. Umliegend grenzen die Gemeinden Bobzin, Hülseburg, Gammelín, Bandenitz, Hoort, Kirch Jesar, Moraas, Kuhstorf, Redefin, Warlitz, Pätow-Steegen, Toddin (alle Amt Hagenow-Land) sowie die Stadt Wittenburg (Amt Wittenburg) an. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 67,54 km² auf die sich 12.146 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2021²).

Hagenow befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Unmittelbar nördlich von Hagenow verläuft die Bundesautobahn A 24 mit einer Autobahnanschlussstelle bei Bandenitz, über die die Bundesstraße B 321 angebunden ist. Die B 321 sowie die Landesstraße L 04 verbinden Hagenow mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hagenow, westlich der Söringstraße sowie nördlich von Gärtnerweg und Rogahner Weg auf einer Teilfläche der alten Gärtnerei. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44 umfasst das Flurstück 93/3, Flur 10, Gemarkung Hagenow und damit insgesamt ca. 0,33 ha. Die Geltungsbereichsgrenzen ergeben sich aus den Grenzen des vollständig einbezogenen Flurstücks. Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Teilfläche einer ehemaligen Gärtnerei. Im westlichen Teil des Gebietes zeugt noch eine mit Betonplatten befestigte Fläche von der ehemaligen Nutzung. Der Rest des Gebietes ist beräumt und stellt sich als Rasenfläche dar. In den Randbereichen finden sich einige Einzelbäume (zwei im Süden zwei sowie einer im Nordosten). Eine Grundstückszufahrt befindet sich im Süden zum Gärtnerweg.

Umgebung

Norden:

- angrenzend Flurstück 21/5 mit Gehölzstruktur, dahinter höherliegendes Gelände der ehemaligen Gärtnerei (weitgehend beräumte Fläche mit bestehenden Lagerhallen im Süden)

Osten:

¹ Hauptsatzung der Stadt Hagenow

² Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2021

- angrenzend Graben (Gewässer 2. Ordnung) straßenbegleitend am Rogahner Weg, dahinter Wohnbebauung (B-Plan Nr. 43)
- ca. 50 m östlich Söringstraße (B 321), dahinter Bahnlinie Hagenow-Land/Zarrentin

Süden:

- angrenzend Gärtnerweg, dahinter Wohnbebauung (u. a. B-Plan Nr. 22)

Westen:

- angrenzend innerstädtische Brachfläche (ehemalige Gärtnerei), dahinter Wohnbebauung

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Hagenow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit 4 Baugrundstücken geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen und Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Baugebietsvorschriften des § 4 inkl. der §§ 12 bis 14 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes soweit nicht auf Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Abweichende Regelungen werden im B-Plan Nr. 44 hinsichtlich Anlagen für sportliche Zwecke sowie in Bezug auf Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da diese bereits an anderen Stellen im Stadtgebiet vorhanden sind und Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen. Mittels textlicher Festsetzungen werden ebenfalls die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Verwaltungseinrichtungen sind bereits im Ortskern vorhanden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Darüber hinaus wird mit dem B-Plan Nr. 44 die Umnutzung einer ehemaligen Gärtnerei angestrebt. Tankstellen sind zudem bereits an geeigneten Standorten in verkehrsgünstiger Lage vorhanden.

Nach § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und können demnach gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 13 BauNVO ist auch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und vergleichbarer Gewerbetreibender in Räumen (also nur in Teilen von sonst anders genutzten Gebäuden) zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung des Plangebietes ab, die sich hinsichtlich Baustruktur und Baudichte an der umgebenden Wohnbebauung orientiert.

Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Damit fügen sich künftige Bauvorhaben grundsätzlich in die Umgebung ein. Es wird jedoch auch eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht und damit u. a. dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Zu beachten diesbezüglich sind aber die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden).

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind ergänzend zu den Regelungen der Geschossigkeit erforderlich, um die Höhenentwicklung wirksam (nicht nur mittelbar) zu begrenzen und eine harmonische Einpassung ins Ortsbild zu gewährleisten. Eine entsprechende textliche Festsetzung differenziert hierbei zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden (Definition des Vollgeschosses gemäß LBauO M-V) und nimmt damit auch Einfluss auf die Gebäudekubatur. Bei Eingeschossigkeit gelten eine maximale Traufhöhe von 4,5 m (für das Hauptdach, nicht jedoch für untergeordnete Bauteile wie z. B. Zwerggiebel oder Dachgauben) sowie eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Von dieser Festsetzung werden beispielsweise Gebäude im Bungalowstil als auch sogenannte 1,5geschossige Gebäude (mit Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss) erfasst, bei denen das Obergeschoss gemäß LBauO M-V nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Für Zweigeschossiger wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m bestimmt. Somit sind zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern auszubilden, wodurch einer zu massiven und überdimensionierten Erscheinungsform von Zweigeschossern entgegengewirkt wird.

Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Das jeweilig zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn des Gärtnerwegs in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, welches die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht und dabei einen angemessenen Spielraum für künftige bauliche Entwicklungen berücksichtigt. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl daher auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der BauNVO für Wohngebiete angegebenen Orientierungswert.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von höchstens 0,6 überschritten werden.

4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind dabei Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Doppelhäuser sind an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergebaut, im Übrigen aber freistehend. Die Festsetzungen zur Bauweise zielen auf eine lockere an die Umgebung angepasste Bebauungsstruktur ab.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des so definierten Baufeldes sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3 m zu den Flurstücksgrenzen und berücksichtigen damit die nach LBauO M-V einzuhaltenden Grenzabstände. Zur nördlichen Flurstücksgrenze beträgt der Abstand 4 m, womit der angrenzende Gehölzbestand und dessen Entwicklung bzw. Pflege Berücksichtigung findet. Im Süden wurde die Baugrenze unter Berücksichtigung der Kronentraufe der bestehenden Bäume sowie der geplanten Baumpflanzung festgelegt.

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Vorgaben der LBauO M-V zu Abstandsflächen sind hierbei zu beachten. Neben den Vorgaben der LBauO M-V ist hier aber die einschränkende textliche Festsetzung 3.1 zu beachten, wonach diese in einem Streifen von 3 m entlang der straßenseitigen Wohngebietsgrenzen (zu Rogahner Weg und Gärtnerweg) ausgeschlossen sind. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen soweit sie in einem Abstand von mindestens 0,5 m zu den straßenseitigen Wohngebietsgrenzen errichtet werden. Entlang der Plangebietsgrenze verlaufen in den jeweiligen Straßenflurstücken Entwässerungsgräben (Gewässer 2. Ordnung im Rogahner Weg, lokaler Graben im Gärtnerweg). Diese sollen von Bebauung und Bepflanzungen freigehalten, um die Unterhaltung nicht zu beeinträchtigen und einen Böschungsschutz zu gewährleisten. Für die Festsetzung wurden die jeweiligen Flurstücksgrenzen als idealisierte Böschungskante angenommen. Die Einfriedung der Grundstücke ist dennoch zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind diese in einem Mindestabstand von 0,5 m zur Böschungskante zulässig. Über die örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass als Einfriedungsformen nur Schnitthecken und offene Zäune zulässig sind.

4.5 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Ausgehend von der östlich verlaufenden Söringstraße (B 321) führen Gärtnerweg und Rogahner Weg in westlicher Richtung zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt an beiden öffentlichen Straßen an. Eine Grundstückszufahrt besteht zum Gärtnerweg. Entlang des Rogahner Weges verläuft ein durchgehender Entwässerungsgraben. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes kann auf die Festsetzung von Verkehrsflächen zur internen Erschließung verzichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird aber ein Einfahrtsbereich in Verbindung mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind aufgrund des bestehenden Gewässers 2. Ordnung von und zur Rogahner Straße nicht zulässig. Um die Unterhaltung des Grabens und den Wasserabfluss nicht zu beeinträchtigen. Daher wird ein Einfahrtsbereich, innerhalb dessen eine Grundstückszufahrt bzw. eine innere Erschließungsstraße anzulegen bzw. anzubinden ist, am Gärtnerweg festgelegt. Der Einfahrtsbereich ist mit 13,50 m Breite bemessen. Innerhalb dieser Breite lässt sich bei Anbindung einer inneren Erschließungsstraße ein adäquater Kurvenradius realisieren. Durch eine konzentrierte Zufahrt ins Plangebiet statt mehrerer Grundstückszufahrten soll eine entsprechende Verkehrssicherheit, Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes und Verkehrsfluss auf den bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen gewahrt bleiben. Aus Gründen des Baumschutzes soll die bestehende Zufahrt nicht aufrechterhalten werden. In der bestehenden Breite von ca. 3,50 m ist diese nicht geeignet, um Begegnungsverkehr zu gewährleisten und müsste zu Lasten der beidseitig bestehenden Bäume erweitert werden. Mit der Verlagerung des Einfahrtsbereichs in östliche Richtung kann die Beeinträchtigung der großen (gesetzlich geschützten) Linde minimiert werden. Es ist lediglich die Fällung der kleineren Linde erforderlich. Der festgelegte Einfahrtsbereich ermöglicht zudem eine effiziente Erschließung des Wohngebietes durch eine zentrale (mittige Erschließungsachse).

Der ruhende Verkehr ist auf die zu entwickelnden Baugrundstücke zu lenken bzw. es sind bei der Anlage einer inneren Erschließungsstraße entsprechende Stell- bzw. Parkflächen zu berücksichtigen, da die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gärtner- und Rogahner Weg) über keine Parkflächen verfügen. Die Herstellung von mindestens zwei Stellplätzen je Baugrundstück wird über eine entsprechende örtliche Bauvorschrift im vorliegenden B-Plan geregelt.

Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Hagenow.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Niederschlagsentwässerung:

Aufgrund des sehr schwach durchlässigen Bodens (Geschiebelehm/ Geschiebemergel) ist die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben. Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück in einer Regenwassernutzungsanlage (Zisternen, Tanks) zu sammeln. Dadurch kann die Einleitmenge in den Tankstellengraben (Vorfluter BE 003- LV14- 003) reduziert und der Zeitpunkt der Einleitung verzögert werden.

Wärmeversorgung:

.....

Elektroenergie:

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der Stadtwerke Hagenow.

Telekommunikation:

.....

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist teilweise über das Trinkwassernetz möglich. Aus dem Trinkwassernetz Gärtnerweg/Peerkoppel dürfen max. 48 m³/h entnommen werden. Die Entfernung zu den westlich liegenden Teichen „Nordische“ beträgt ca. 250 m. Hier ist die restliche Löschwassermenge zu entnehmen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V wird eine Vorschrift zu den auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätzen erlassen, um den öffentlichen Verkehrsraum entsprechend zu entlasten und den ruhenden Kfz-Verkehr auf die Grundstücke zu lenken. Hierfür sind auf den Baugrundstücken jeweils mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

Weitere Vorschriften werden zu Einfriedungen und Vorgärten getroffen. So sind an den Grundstücksgrenzen zum Rogahner Weg sowie zum Gärtnerweg als Einfriedungen nur Schnitthecken oder offene Zäune zulässig. Ebenfalls werden im Vorgartenbereich Stein- und Schottergärten ausgeschlossen. Mit Vorgarten wird der Eingangsbereich eines Grundstücks definiert, der zwischen dem Gebäude und der grundstückerschließenden Straße liegt. Neben der ortsbildgestaltenden Funktion korrelieren diese Vorschriften mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Zulässigkeit von Nebenanlagen) bzw. dienen auch dem Klimaschutz. So sind Vorgärten als Grünflächen zu gestalten. Untypische vegetationslos gestaltete Vorgartenbereiche sollen vermieden werden.

6. Umweltbelange

6.1. Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 erfolgt im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

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.

6.2. Umweltbetrachtung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist eine Brachfläche innerhalb der bebauten Ortslage. Von der Änderung der Nutzung sind die folgenden Biotope betroffen:

- Brachfläche der Siedlungsgebiete / Rasenfläche (OBS)
- Brachfläche der Siedlungsgebiete / Betonfläche (OVP)
- Gehölzbestand aus Sukzession (PWX / PHX)
- Bäume (BBA)

Das Plangebiet wird begrenzt:

Begründung

Stand: Vorentwurf/Oktober 2022

- Westlich OVP Brachfläche der Siedlungsgebiete / Betonfläche
- Östlich FGB Graben mit intensiver Instandhaltung, OVL Straße (Rogahner Weg/Wiesengrund), OEL lockeres Einzelhaugebiet
- Südlich OVL Straße (Nordische/Gärtnerweg), OER verdichtetes Einzelhaugebiet
- Nördlich PWX / PHX Gehölzbestand aus Sukzession, OBS Brachfläche der Siedlungsgebiete / Gartenbaubetrieb

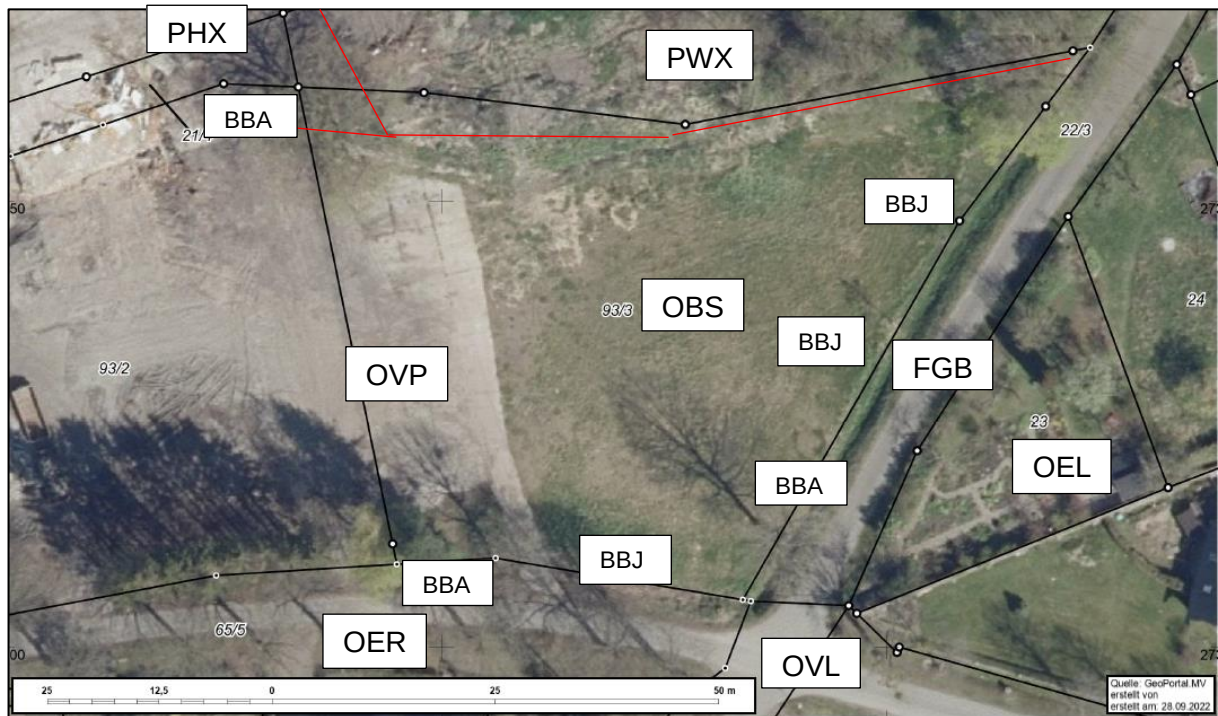


Abbildung: Biotypen (Kartengrundlage: Umweltkarten MV)

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne:

In den Karten sind für den Bereich und das nähere Umfeld keine Aussagen getroffen worden.

Der 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.

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 Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
3. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
7. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
8. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
9. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
10. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
11. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
12. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
13. Bäume dürfen auch im Traufbereich 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 Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
14. Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagerecht montierte Amber-LED-Leuchten (bernsteinfarbenes Licht) mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtengehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Schutzgebiete

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

Begründung

Stand: Vorentwurf/Oktober 2022

Im Gemeindegebiet 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. 3 km zu den internationalen Schutzgebieten und mindestens 750 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Der Eingriff erfolgt in der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte Gliederungsebene 5.

Wertbiotope (§ 20 NatSchAG M-V) im 50 / 200 m Wirkraum:

- keine

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant Keine Beeinträchtigung	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im / am Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete Keine Beeinträchtigung	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im / am Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte. im 50 / 200 m Wirkbereich befinden sich keine keine Schutzgebiete / -objekte. Nein im / am Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Alleen	Nein Nein Nein
Nach NatSchAG M-V, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Bäume	Ggf. Ja
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Gewässerschutzstreifen	nicht betroffen	Nein
Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Ja, am Geltungsbereich befindet sich ein Graben nicht betroffen	Nein Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Nein, aufgrund vorliegender Informationen zur Avifauna und der genannten Größe und Biotopausstattung des Plangebietes ist von faunistischen Funktionen mit geringerer Bedeutung (hohes Störpotential) auszugehen. geringe – mittlere Bedeutung für den Artenschutz, Verlust von unbebautem Lebensraum	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Biotope der Siedlungen und Freiflächen, sowie Gehölzbiotope können durch das Vorhaben beeinflusst werden. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich v.a. folgende Biotope entsprechend der Bestandsaufnahme: - Siedlungs- und Verkehrsflächen mit hohem Versiegelungsgrad - Biotope der Gewässer und Uferränder (Nordische) Verlust von unbebautem Lebensraum	Nein
Boden	Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen Anthropogen verändertes vorherrschendes Sand-Lehm Mosaik westlich / versiegelt, östlich / unversiegelt Allgemein: Sand-Lehm-Tieflehm Bänderparabraunerde-Mosaik, Ackerzahl (40) pot. Nitratauswaschungsgefährdung nicht kartiert angrenzend mittel / extrem hoch - Austauschkapazität mittel - Pufferkapazität mittel - Luftkapazität mittel - Feldkapazität mittel - Durchlässigkeit mittel - Östlich / unversiegelt Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: erhöhte Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 2 (gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel) - Westlich / versiegelt Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: geringe (Bebauung) Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 2 (gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 1(sehr gering) Bewertung des Bodenpotenzials: nutzungsgeprägte, deutlich veränderte Böden, mittlere Schutzwürdigkeit - mittlere Gefahr Bodenkontamination - mittlere Verdichtungsgefahr Meliorationsfläche nein kein Altlastenverdacht Verlust durch Überbauung	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Östlich: Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschützttheit: gering Westlich: Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m, Grundwasserleiter: bedeckt, Geschützttheit: hoch	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind am Geltungsbereich vorhanden östlich WBV-Code: 0:L14/03, nicht WRRL-berichtspflichtig, immer wieder verrohrte Abschnitte südlich Straßenentwässerungsgraben, lokal Oberirdisches Einzugsgebiet Gebietskennzahl LAWA (kurz): 59363219 Gewässername LAWA-Route: Kleine Sude Gewässer von Auslauf Mühlenteich bis Bach aus Toddin Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 276.3 mm/a Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers geringe zusätzliche Beeinträchtigung	
Klima und Luft	kleine Fläche am Siedlungsbereich geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Klimaschutz	Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels Der ÖPNV besitzt relevante Bedeutung geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 500-m-Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	Nein Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Stadtlage Hagenow im Landschaftsraum „Ackerlandschaft um Wittenburg“: ID 7 (V 2 – 14). Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen und baulichen Nutzung bestehen auf den unmittelbar zum Geltungsbereich benachbarten Flächen der Stadt Hagenow und der Vornutzung für den Erwerbsgartenbau Bewertung des Landschaftsbildes: Landschaftsraum mit insgesamt mittlerer -hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Ortslage mit benachbarter Altstadt Ortsrand, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.	Nein
Biologische Vielfalt	biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein Ortsrand, unbebaute Flächen mit geringer Wertausprägung, keine Verschiebung von Effektdistanzen	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Wohn- und Erholungsbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Gebietsübergreifende Wirkung durch Verkehrsströme der in der Nähe liegenden Bundesstraße / regionalen Bahnstrecke. Schallimmissionen sind zu betrachten, mind. passive Maßnahmen notwendig	Nein
Vermeidung von Emissionen	Einbettung in Wohnbaulage, Ortsrand, vorhandene Erschließung, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ortsrand, vorhandene Erschließung geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallsorgung in Eigenregie abgeführt, geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen Bauabfälle sind gesondert zu entsorgen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Klimaschutzgesetze sind unmittelbar anzuwenden	Nein
Darstellungen von Landschaftsplänen	Landschaftsplan vorhanden. Geltungsbereich als Bebauung dargestellt	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung auf.	Nein

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr, bei Bedarf Bauamt
Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz	Kontrolle Baumaßnahmen	Bauamt
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

Hinweise zum Gehölzschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar statthaft.

Ein Schutz der Bäume in der Bauphase ist entsprechend Bild 11 RAS LP4 ist mit mind. 2 Querriegeln vorzusehen.

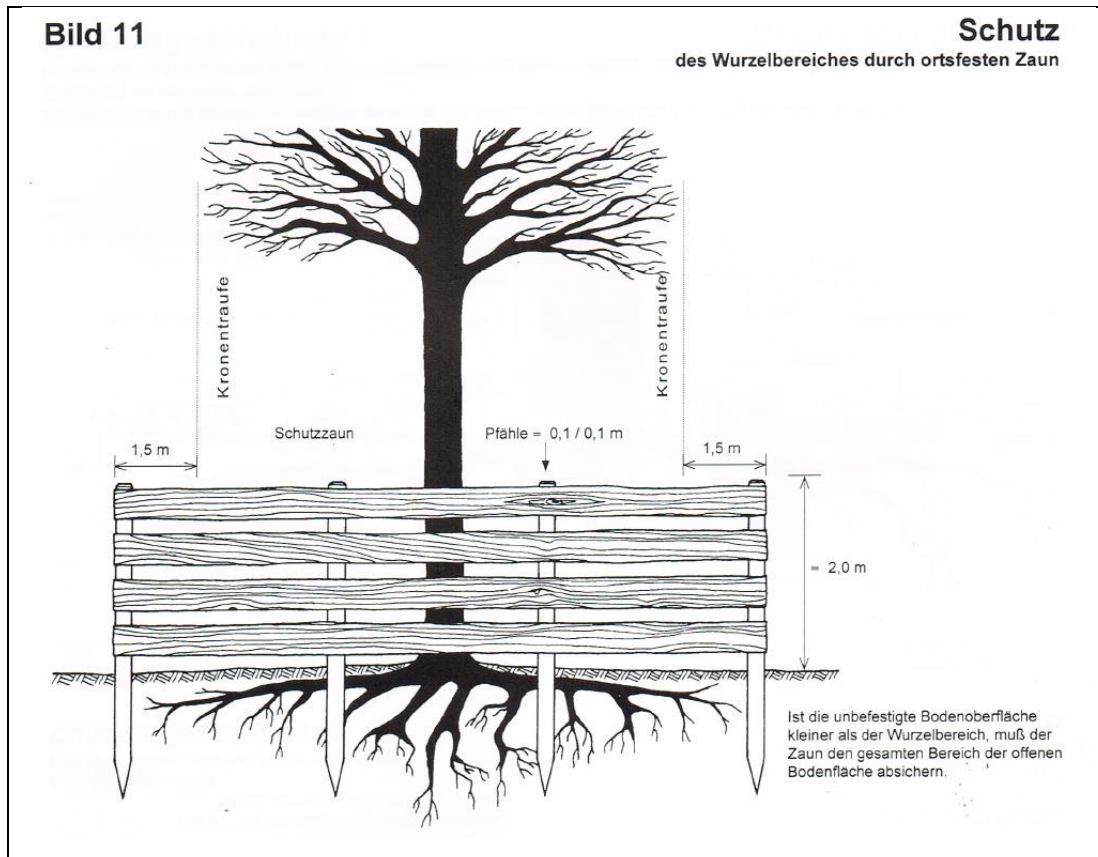


Abbildung: Schadensbegrenzung (Quelle: RAS-LP4)

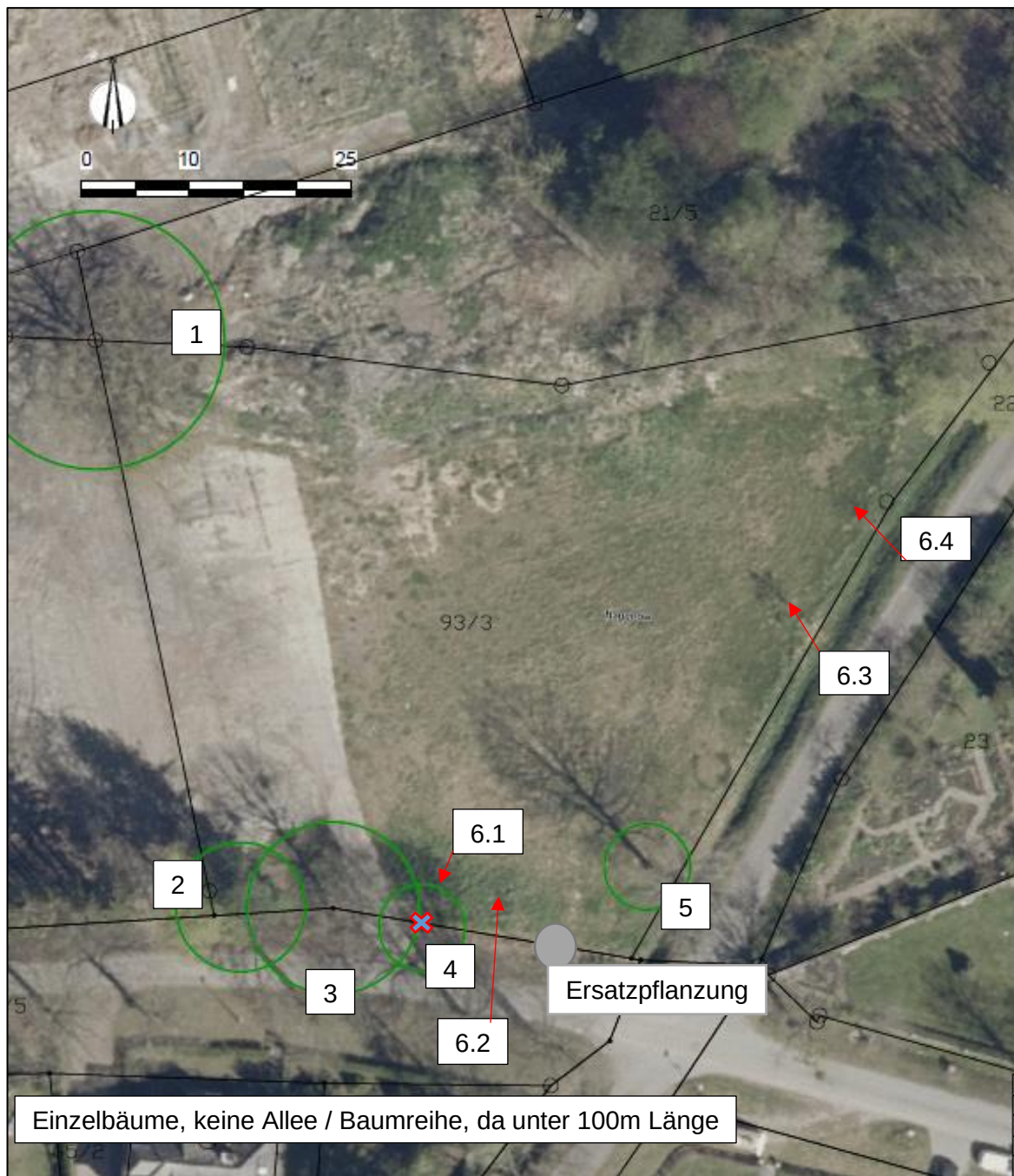


Abbildung: Bäume (Kartengrundlage: Umweltkarten MV)

Zu berücksichtigende Bäume (§ 18 NatSchAG M-V / Baumkompensationserlass)

1. Eiche Stamm Ø 1,3m, Kronenradius 12m
 2. Linde Stammumfang 156cm, Kronenradius 6m
 3. Linde Stammumfang 164cm, Kronenradius 8m
 4. Linde Stammumfang 67cm, Kronenradius 4m
 5. Eiche Stammumfang 201cm, Kronenradius 4m, zur Straße geneigt
- Sonstige Bäume (nicht dargestellt, Fällung dem Bauherrn freigestellt)
- 6.1 Kirsche Stammumfang 37cm, Fällung für Zufahrt
 - 6.2 Ahorn Stammumfang 35cm, Pilzbefall, Fällung empfohlen
 - 6.3 Ahorn Stammumfang 45cm
 - 6.4 Eiche Stammumfang 34cm

Für die Linde Nr. 4 ist zugunsten der Linde Nr. 3 ein Fällantrag zu stellen. Die bisherige Zufahrt mit einer Breite von ca. 3 m soll als gemeinsame Zufahrt für alle Baugrundstücke in einer Breite

von 5-6 m ausgebaut werden. Dafür müsste massiv in den Wurzelraum von 2 Bäumen eingegriffen werden. Daher wird die westliche Seite der neuen Zufahrt 3,5 m vom Stamm der Linde Nr.3 weggerückt und die vorhandene Versiegelung aufgenommen. Der Ausgleich für Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1: 1 zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzung ist in der Gemarkung Hagenow, Flur 26, Flur 65/5 straßenbegleitend innerhalb der kurzen Lindenreihe geplant.

Zum Schutz der Bäume sind im Kronentraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes (Eiche) und der der grenzständigen im Plan dargestellten Bäume (Eiche im Nordwesten und Linden hinter dem Graben im Süden) Nebenanlagen und Flächenbefestigungen nicht zulässig. Zulässig sind Zäune oder Pflanzungen, die Zufahrt im festgelegten Bereich und Ausstattungselemente mit Punktfundamenten wie Bänke oder Spielgeräte. Es wurde aufgrund der konkreten Situation nicht auf den Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m abgestellt, da die Eiche ihren Standort im Nordwesten oberhalb der Böschung und die Linden sich im Süden hinter dem Graben befinden und daher ein Vorkommen von Starkwurzeln außerhalb der Kronentraufe nicht einzustellen ist.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

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

Verwendeten Quellen

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

7. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13a BauGB, einzubeziehen. Es ist 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. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen. Durch die geplante Bebauung ist auf keine wesentliche Veränderung der umgebenden Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle,
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Aufgrund der geringen Fläche ist es als eine zusätzliche, aber nicht erhebliche Beeinträchtigung einzustellen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umwidmung einer ehemaligen Erwerbsgartenbaufläche in Wohnbebauung innerhalb der bebauten Ortslage.

Durch die Rahmung durch Wohngrundstücke und aufgrund der geringen Fläche sind nur geringe anlagenbedingte Auswirkungen einzustellen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bewegungen (Fahrzeuge, Menschen und deren Haustiere) im Bereich des Wohngebietes mit Lärm, Licht und Erschütterungen.

Eine signifikante Erhöhung von betriebsbedingten Auswirkungen ist aufgrund der umgebenden Nutzungs- und Verkehrsstrukturen nicht einzustellen.

Relevanzprüfung

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs 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“

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberrich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. 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 Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	
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 großen 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 orientalis</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	Pelobates fuscus	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

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
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	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

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

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 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 Vorhabensraum,
- 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 im Umkreis vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen.

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

Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Bodenbrüter nicht vorgefunden wurden (zu enger Flächenzuschnitt, Unterschreitung jeglicher Effektdistanzen) ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Die gewählte Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage mit allseitig vorhandener Bebauung / ehemaliger Bebauung.

Die benachbarten Strukturen für **Gehölzbrüter** bleiben erhalten. Eine Betroffenheit durch eine erhöhte Störwirkung ist zu betrachten.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln auch tatsächlich nicht betroffen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für den Rotmilan, den Kranich und die Wiesenweihe ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der derzeitigen Nutzung ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Mit dem Weißstorchhorst in der Bahnhofsstraße (Uns Hüsung) ist ein Standort innerhalb der 2 km-Radius vorhanden. Für den Weißstorch ist aufgrund der Ausprägung der nicht versiegelten Teilbereiche (ehemalige Fläche Erwerbsgartenbau) kein Verlust von essentiellm Nahrungsraum und damit keine Beeinträchtigung einzustellen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Für die aufgeführten verbleiben 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.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Amphibien

Am 4. August 2022 und 25. August 2022 erfolgten eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Graben) ohne Befunde.

Mögliche Habitatbestandteile liegen außerhalb / am Rand (Hecke / Gehölze / Graben) der eigentlichen Vorhabenflächen.

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse ist unwahrscheinlich (Lehmböden).

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets von Amphibien ist aufgrund der Kleingewässernähe (ca. 200 m Entfernung) und des Grabens nicht auszuschließen. Da der Gehölzbestand nicht überbaut werden darf und die verbleibende Fläche mit dem Graben im Bestand erhalten bleibt, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt bei Beachtung des Vermeidungsgebotes nicht zu erwarten. Da nur eine stichprobenartige Flächenkontrolle erfolgte, aber in Nähe eines Grabens gearbeitet wird, ist als Vermeidungsmaßnahme festzusetzen:

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist die Fläche mit einem Schutzzaun zu versehen. Dieser Zaun ist bis zum Ende der Winterruhe der Tiere (Ende Februar des Jahres des Baubeginns) fertigzustellen. Seine Funktionsfähigkeit ist über die gesamte Zeit der Baumaßnahme zu gewährleisten. Es sind im Zeitraum von Mai bis September Amphibien von der Fläche abzusammeln und in Bereiche außerhalb des Baufeldes zu setzen. Die Fläche ist so lange abzusammeln, bis bei dreimaliger Begehung keine Sichtung von Tieren mehr erfolgt. Die Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich und unaufgefordert zu übergeben.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Straßenbeleuchtung, benachbarte Bebauung), Strukturen Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich 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 wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Fischotter

Für den Fischotter sind eine positive Rasterkartierung, aber keine Totfunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und die Leitlinie entlang der Schmaar nicht betroffen ist, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Die benachbarten Strukturen für Gehölzbrüter bleiben zwar erhalten, eine Betroffenheit durch eine erhöhte Störwirkung ist aber auszugleichen. Der Ausgleich ist in ca. 150 m Entfernung vom Eingriffsort geplant. Innerhalb des Flurstücks ist die benachbarte Gehölzpflanzung bis zum vorhandenen Wegeflurstück zu verlängern (unbefestigter Weg).

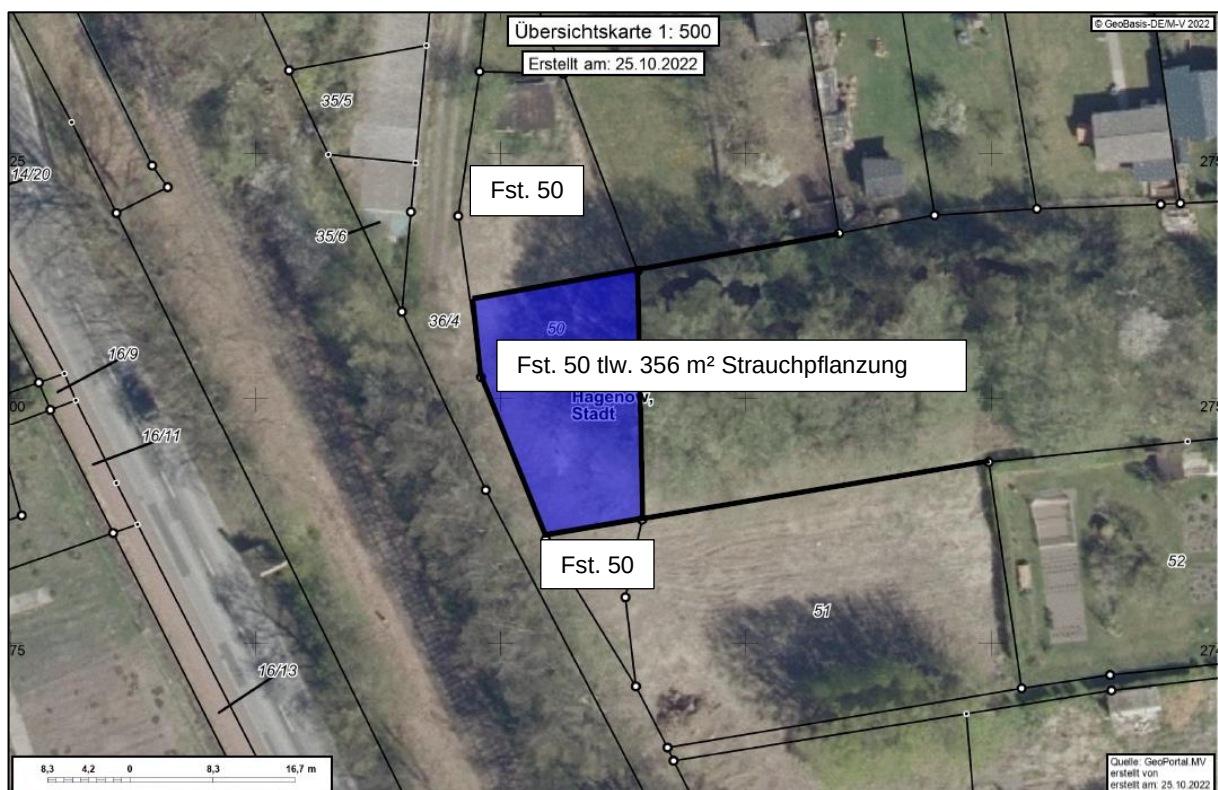


Abbildung: Artenschutzrechtlicher Ausgleich Gemarkung Hagenow, Flur 10, Flst. 50 tlw. (Kartengrundlage: GAIA MV)

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich sind auf einer Teilfläche des Flurstücks 50, Flur 10, Gemarkung Hagenow (356 m² von insgesamt 729 m²) 70 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ein Lesesteinhaufen ist einzugliedern.

Der Pflanzabstand der Sträucher im freien Verband beträgt ca. 2,0 m x 2,0 m. Die Pflanzung ist durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern. Die Pflege der Gehölze durch 1-2 malige Mahd ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Nachpflanzungen der Sträucher ist bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Ein Auf-den-Stock-Setzen ist nicht zulässig.

Der Lesesteinhaufl ist mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt.

Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x v.

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| • 6x Gemeine Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| • 6x Haselnuss | Corylus avellana |
| • 6x Zweigrilliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| • 6x Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| • 6x Schlehe | Prunus spinosa |
| • 6x Alpen-Johannisbeere | Ribes alpinum |
| • 6x Kreuzdorn | Rhamnus frangula |
| • 6x Hunds-Rose | Rosa canina |
| • 6x Hecken-Rose | Rosa corymbifera |
| • 6x Filz-Rose | Rosa tomentosa |
| • 6x Essig -Rose | Rosa gallica |
| • 4x Wild-Apfel | Malus sylvestris |

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.

8. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

8.1 Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung im Plangebiet sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Angrenzend bzw. in der näheren Umgebung sind Wohngrundstücke vorhanden, die derselben baulichen Nutzung (Wohngebiet) zugeordnet werden können. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Wohngebiete sind daher keine Konflikte zu erwarten. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 4 Wohnbaugrundstücken dient die Planung den Wohnbedürfnissen sowie der Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche wird auf die Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtgebietes hingewirkt.

Durch die Entwicklung des kleinen Wohngebietes mit 4 Baugrundstücken ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs auf den bestehenden öffentlichen Zufahrtsstraßen zu rechnen. Die diesbezüglichen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, so dass sich keine unverhältnismäßigen Belastungen für umliegende Nutzungen ergeben und auch die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen gegeben ist.

Auswirkungen auf Umweltbelange werden in den Kapiteln 6 bis 7 benannt und bewertet.

8.2 Einwirkungen

Im immissionsrelevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich Verkehrsanlagen sowie gewerblich genutzte Flächen, von denen Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Im Osten und im Norden verläuft die Bundesstraße B 321 (Söringstraße bzw. Toddiner Chaussee). Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 46 m. Unmittelbar östlich der Söringstraße verläuft eine eingleisige Schienentrasse der Strecke Hagenow-Land/Zarrentin des Planungsverbandes Transportgewerbebetrieb (TGG) Valluhn/Gallin. Nördlich der Toddiner Chaussee befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage, welche 24 Stunden am Tag geöffnet ist und damit eine zu berücksichtigende gewerbliche Emissionsquelle darstellt. Zur Prüfung und Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde von der AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und

Umwelt mbH aus Rostock eine Schall-Immissionsprognose erarbeitet. Hierin wurden die Geräuscharten Verkehr und Gewerbe nach den jeweils geltenden Vorschriften (RLS 19 und TA Lärm) untersucht. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sollen die Beurteilungspegel für die verschiedenen Geräuscharten jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Für ein allgemeines Wohngebiet gibt die DIN 18005 Bbl. 1 folgende Orientierungswerte an:

- tags 55 dB (A)
- nachts 40⁴ bzw. 45⁵ dB (A)

Auf Grundlage der genannten Schall- bzw. Emissionsquellen und deren schallrelevanten Parameter wurden Beurteilungspegel für die Zusatzbelastung durch Verkehr sowie Gewerbe ermittelt und den Orientierungswerten der DIN 18005 Bbl. 1 gegenübergestellt. Der Vergleich zeigt, dass die Orientierungswerte für den Beurteilungszeitraum Tag etwa an der Hälfte der in der Schallimmissionsprognose festgelegten Immissionsorte (siehe Schallimmissionsprognose) durch die Verkehrsgeräusche um mindestens 1 dB (A) bis maximal 10 dB (A) überschritten werden. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte an nahezu allen Immissionspunkten nicht eingehalten und um mindestens 1 dB (A) bis maximal 13 dB (A) überschritten. Die Maximalwerte von > 10 dB (A) sind konzentriert im Nordosten des Plangebietes zu erwarten. Durch Gewerbelärm wurden weder tags noch nachts Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert. Damit werden auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen geprüft, um den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen. Schalltechnisch sinnvolle und gleichzeitig städtebaulich akzeptable aktive Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, wie z.B. in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls, sind im Plangebiet aufgrund dessen Zuschnitts und geringen Größe nicht umsetzbar bzw. würden zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Wohnbaufläche führen. Eine Umbauung der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze mit einer Lärmschutzwand würde einen städtebaulich unerwünschten Einhausungseffekt (im Norden, Osten und Süden) für die geplanten Wohnhäuser nach sich ziehen. Zudem führen mögliche Lärmschutzanlagen mit städtebaulich akzeptablen Maßen nur zu geringen, vom Menschen nicht wahrnehmbaren Reduzierungen ($\Delta L < 3$ dB) der Beurteilungspegel. Auch unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl.1 im Beurteilungszeitraum Nacht deutlich überschritten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwer umsetzbar. Eine Lärmschutzwand müsste über mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer verlaufen, womit teils in bestehende private Wohn- bzw. Gartengrundstücke eingegriffen werden müsste. Die Maßnahme allein für sich würde aber wie schon zuvor beschrieben nur eine geringe Reduzierung der Beurteilungspegel bewirken. Der Bau einer Lärmschutzwand direkt an der Söringstraße ist nicht möglich, da hier eine Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Hagenow GmbH verläuft, zu deren Schutz ein Streifen von 6 m nicht bebaut, bepflanzt oder aufgeschüttet werden darf. In Abwägung mit den betroffenen öffentlichen und privaten Belangen (Schutz der Versorgungsinfrastruktur, Eingriff in Bestandsnutzungen) und unter Berücksichtigung der Anforderungen an kostensparendes Bauen (Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. bezahlbarem Wohnbauland) scheint die Errichtung einer Lärmschutzwand im vorliegenden Fall (für maximal 4 Baugrundstücke) nicht als verhältnismäßiges Mittel. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte wäre somit durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen. Gemäß DIN 4109-1:2018-01 können Innenräume durch eine entsprechende Bausubstanz vor Außenlärm geschützt werden. Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich entsprechend den Kriterien der DIN 4109-1:2018-01. In der Schallimmissionsprognose werden hierzu folgende Vorschläge unterbreitet:

⁴ Orientierungswert für Gewerbelärm

⁵ Orientierungswert für Verkehrslärm

- Die Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind im Sinne der DIN 4109 in Abhängigkeit der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109-1: 2018-01 eingehalten werden.
- Empfehlung: bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,ges} = 41$ dB für alle Außenbauteile

Das angegebene Schalldämmmaß stellt auf die prognostizierten maximalen Außenlärmpegel im (nordöstlichen) Plangebiet ab. Die vorstehenden Vorschläge bzw. Empfehlungen der Schallimmissionsprognose werden als verbindliche textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Als weitere Vorschläge werden in der Schallimmissionsprognose folgende Punkte aufgeführt.

- Prallscheiben vor den Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen im Ostgiebel des Dachgeschosses
- schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer der Bewohneranzahl angepassten Luftwechselrate für schutzbedürftige Räume, die im Beurteilungszeitraum Nacht genutzt werden
- Alternativ zu den Lüftungseinrichtungen ist der Einbau von speziellen Fenster- und Fasadendkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand ausreichend hohe Schalldämmwerte gewährleisten können, für schutzbedürftige Räume, die im Beurteilungszeitraum Nacht genutzt werden, möglich
- Stürze und Laibungen von Fenstern und Türen zu schutzbedürftigen Räumen mit schallabsorbierendem Putz verkleiden
- Zur Verbesserung eines Lärmschutzes innerhalb der schutzbedürftigen Räume empfiehlt sich zusätzlich der Einbau von schalldämmenden Schiebeläden oder Außenjalousien

Diese Punkte stellen Beispiele möglicher weiterer Schallschutzmaßnahmen dar. Da zur weiteren Reduzierung von Lärmpegeln ggf. auch weitere Maßnahmen in Frage kommen, werden die vorgenannten Punkte nicht als verbindliche Festsetzungen, sondern als Hinweise in den Teil B-Text übernommen. Mit empfehlendem Charakter wird ebenfalls ein Hinweis zur Grundrissgestaltung bzw. Orientierung von Schlafräumen in den Teil B-Text aufgenommen. So sollten Schlafräume möglichst nach Westen bzw. zur von der Söringstraße abgewandten Seite angeordnet werden, um einen weitergehenden Schallschutz für besonders schutzbedürftige Räume zu generieren. Auf eine verbindliche Festsetzung wird diesbezüglich verzichtet, da diesem Punkt bei der durchschnittlichen Größe und typischen Grundrissen von Ein- oder Zweifamilienhäusern meist nicht für alle Schlaf- bzw. Aufenthaltsräume Rechnung getragen werden kann.

Lärmschutz ist auch für die sogenannten Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) zu berücksichtigen. Hier sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Außenwohnbereiche gelten dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität, das im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte von DIN 18005-1 Beiblatt 1 /8/ herangezogen werden kann, ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung (Urteil zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. An sämtlichen untersuchten Immissionsorten liegen die Gesamt-Außenlärmpegel sämtlicher auf das Plangebiet einwirkenden Schall-Emittenten unter dem Schwellenwert von 62 dB(A).

Zusammenfassend betrachtet gewährleisten die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ausreichend gesunde Wohnverhältnisse. Die teilweise zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte werden hingenommen, da die Zielstellung der baulichen Weiterentwicklung und die Deckung des Wohnbedarfs im planungsrechtlichen Innenbereich (auch unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) als vorrangig gesehen wird. Durch die Hinweise

im Teil B-Text wird zudem nachvollziehbar auf die Geräuschsituation im Plangebiet aufmerksam gemacht.

9. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für Wohnbebauung zu schaffen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht der B-Plan Nr. 44 dem planerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen innerörtlichen Fläche. Darüber hinaus hat die Stadt Hagenow den betreffenden Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und dadurch ein grundlegendes städtebauliches Konzept zur künftigen Bodennutzung im Stadtgebiet erarbeitet, welches durch die vorliegende Planung nun konkretisiert und umgesetzt werden soll. Insofern kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.

10. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung

Die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 44 für die Wohnbauflächenentwicklung sowie für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahme vorgesehenen Flurstücke befindet sich in Privateigentum eines Investors, der das Plangebiet erschließen und die Baugrundstücke vermarkten wird. Zwischen Eigentümer und Stadt wird vor Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 44 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, so dass die Umsetzung der Planung gesichert ist.

11. Flächenbilanz

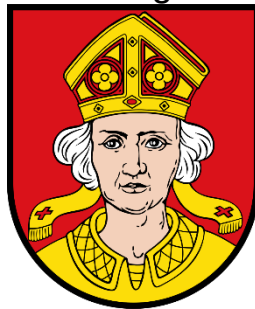
Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.293	100
Geltungsbereich B-Plan Nr. 44	ca. 3.293	100

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum

Bebauungsplan Nr. 44

„Wohngebiet an der alten Gärtnerei“ nördlich Gärtnerweg/Rogahner Weg

der
Stadt Hagenow



VORENTWURF

OKTOBER 2022

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Traufhöhe des Hauptdaches für eingeschossige Gebäude auf maximal 4,5 m festgesetzt.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude auf maximal 9,5 m und für zweigeschossige Gebäude auf max. 8,5 m festgesetzt.
Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 2.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn des Gärtnerwegs in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt.
Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

3. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 14 Abs. 1, § 12 Abs. 6 und § 23 BauNVO)

- 3.1 Ausgehend von den straßenseitigen Wohnbegrenzungen sind in einem Streifen von 3 m Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen soweit sie in einem Abstand von mindestens 0,5 m zu den straßenseitigen Wohnbegrenzungen errichtet werden.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 4.1 In den Kronentraufbereichen des nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Baumes und der grenzständigen im Plan (Teil A) dargestellten Bäume sind Stellplätze, Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie sonstige Flächenbefestigungen nicht zulässig. Zulässig sind eine Zufahrt innerhalb des im Plan (Teil A) festgesetzten Einfahrtsbereiches sowie Ausstattungselemente und Zaunanlagen mit Punktfundamenten.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Zahl der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 1.1 Auf den Baugrundstücken jeweils mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

2. Einfriedungen und Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 2.1 An den Grundstücksgrenzen zum Rogahner Weg sowie zum Gärtnerweg sind als Einfriedungen nur Schnitthecken oder offene Zäune zulässig.
- 2.2 Im Vorgartenbereich sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

III. Hinweise

Artenschutz

1. Als artenschutzrechtlicher Ausgleich sind auf einer Teilfläche des Flurstücks 50, Flur 10, Gemarkung Hagenow (356 m² von insgesamt 729 m²) 70 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ein Lesesteinhaufen ist einzugliedern. Der Pflanzabstand der Sträucher im freien Verband beträgt ca. 2,0 m x 2,0 m. Die Pflanzung ist durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern. Die Pflege der Gehölze durch 1-2 malige Mahd ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Nachpflanzungen der Sträucher ist bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Ein Auf-den-Stock-Setzen ist nicht zulässig. Der Lesesteinhaufen ist mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x v.

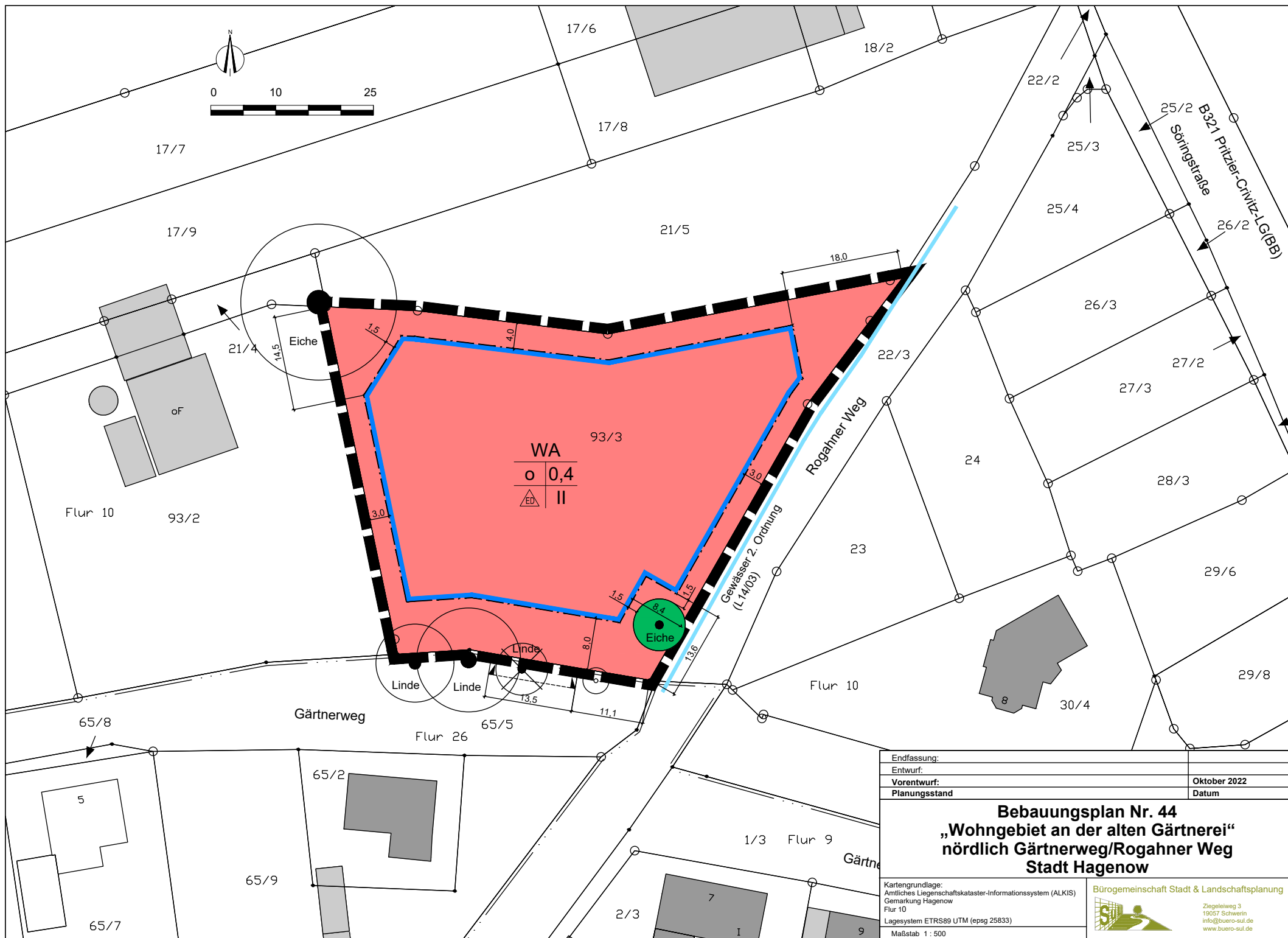
6x Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
6x Haselnuss	Corylus avellana
6x Zweigrilliger Weißdorn	Crataegus laevigata
6x Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
6x Schlehe	Prunus spinosa
6x Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
6x Kreuzdorn	Rhamnus frangula
6x Hunds-Rose	Rosa canina
6x Hecken-Rose	Rosa corymbifera
6x Filz-Rose	Rosa tomentosa
6x Essig -Rose	Rosa gallica
4x Wild-Apfel	Malus sylvestris

2. Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist die Fläche mit einem Schutzzaun zu versehen. Dieser Zaun ist bis zum Ende der Winterruhe der Tiere (Ende Februar des Jahres des Baubeginns) fertigzustellen. Seine Funktionsfähigkeit ist über die gesamte Zeit der Baumaßnahme zu gewährleisten. Es sind im Zeitraum von Mai bis September Amphibien von der Fläche abzusammeln und in Bereiche außerhalb des Baufeldes zu setzen. Die Fläche ist so lange abzusammeln, bis bei dreimaliger Begehung keine Sichtung von Tieren mehr erfolgt. Die Protokolle sind der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich und unaufgefordert zu übergeben.

Gehölzschutz

3. Als Ersatz für die Rodung einer Linde ist auf dem Flurstück 65/5, Flur 26, Gemarkung Hagenow straßenbegleitend eine Linde in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, StU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Entwicklungspflege hat für 5 Jahre zu erfolgen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

4. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum Ende Februar statthaft.
5. Ein Schutz der Bäume im und am Geltungsbereich ist in der Bauphase entsprechend Bild 11 RAS LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4) mit mindestens 2 Querriegeln vorzusehen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o

offene Bauweise

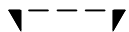


nur Einzel- und
Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein- und Ausfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Erhaltung



Bäume

Sonstige Planzeichen



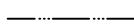
Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässer 2. Ordnung (L14/03)

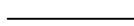
Darstellung ohne Normcharakter



Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke



Flurgrenzen



Flurstücksgrenzen

93/3

Flurstücksnummer



Bemaßung



abzunehmender Baum



Bestandsbäume



geplante Baumpflanzung

NUTZUNGSSCHABLONE

