Beschlussvorlage

Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2023/0505
öffentlich

Beschluss über die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hagenow „Eigenheimbau Hagenow Heide“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Fachbereich:	*Datum*
Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement	31.07.2023
Beteiligte Fachbereiche:	*Verantwortlich:*
	Wiese, Dirk

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)	05.09.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	11.09.2023	N
Stadtvertretung der Stadt Hagenow (Entscheidung)	21.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 i. d. F. der 4. Änderung werden die Festsetzungen zu den Dachformen und -neigungen hinsichtlich der Anwendbarkeit auf Nebengebäude, Garagen, Carports und Anbauten an die Wohngebäude überarbeitet, ein neuer unterer Bezugspunkt wird festgesetzt, die Bestandsbäume werden dargestellt sowie Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt.

2. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung zu benachrichtigen.

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

Problembeschreibung/Begründung:
Im Zuge der Erarbeitung der 4. Änderung ergab sich der Bedarf der Anpassung der im Ursprungsplan festgesetzten Baumstandorte. Aufgrund entfallender/ nicht realisierbarer Standorte werden die erforderlichen Baumstandorte in der 5. Änderung neu definiert. In der Planzeichnung der 5. Änderung werden nur Bestandsbäume dargestellt. Es wird ein Baumstandortplan erarbeitet, der die neuen Standorte enthält. Baumstandorte außerhalb des Geltungsbereiches werden in einer Zuordnungsfestsetzung lokalisiert.

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes „über Terrain“ ist nicht mehr aussagekräftig. Es wird daher ein neuer unterer Höhenbezugspunkt definiert.

Da die bisher festgesetzten Dachformen und -neigungen auf Nebengebäude, Garagen, Carports und Anbauten an die Wohngebäude in der Regel nicht anwendbar sind, werden diese Festsetzungen überarbeitet, um ansonsten notwendig werdende Abweichungsanträge zu vermeiden.

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 20.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Demzufolge wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für das Stadtgebiet Hagenow besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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	B7_5.Ä_Hagenow_Begründung_Entwurf (öffentlich)
2	B7_5.Ä_Hagenow_Heide_Plan_Baumpflanzung_Flurkarte_Entwurf (öffentlich)
3	B7_5.Ä_Hagenow_Heide_Plan_Nutzungsschablonen_Entwurf (öffentlich)
4	B7_5.Ä_Hagenow_Heide_Teil_B_Text_Entwurf (öffentlich)

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

„EIGENHEIMBAU HAGENOW HEIDE“

nach § 13 BauGB

Begründung	Entwurf	Juli 2023

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

nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der 5. vereinfachten Änderung 2
2. Allgemeines 2
2.1 Rechtsgrundlagen 2
2.3 Verfahren und Plangrundlagen 3
3. Flächennutzungsplan 4
4. Planinhalt 4
4.1 Geltungsbereich 4
4.2 Inhalt der 5. Änderung 4
4.2.1 Festsetzungen zur Dachform- und neigung 4
4.2.2 Höhenbezugspunkt 5
4.2.3 Sonstige Festsetzungen 5
4.3 Hinweise 5
5. Umweltbelange 6
5.1 Einleitung 6
5.3 Eingriff – Ausgleich 6
5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 12
5.5 Schutzgebiete und -objekte 17

1. Anlass der 5. vereinfachten Änderung

Die Flächen des Plangebietes sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im südlichen Bereich bebaut. Der nördliche Bereich ist unbebaut.

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind die nicht mehr realisierbaren Standorte für Baumpflanzungen innerhalb des 4. Bauabschnittes des Plangebietes nach der bereits erfolgten Erschließung entsprechend der aktuellen Erschließungsplanung, aber auch der Ersatz von Baumverlusten an ungünstig festgesetzten Standorten in den bebauten Abschnitten. Neue Baumstandorte werden größtenteils außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Des Weiteren geben die unzureichenden Festsetzungen hinsichtlich Dachformen und -neigungen für Nebengebäude Anlass für eine Änderung. Bei den bebauten Grundstücken kommt es immer wieder zu Abweichungsanträgen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachformen und -neigungen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dieser Missstand behoben werden.

In den Nutzungsschablonen des Ursprungsplanes beziehen sich die festgesetzten Traufhöhen auf „über Terrain“. Diese Festsetzung wird als nicht mehr anwendbar angesehen und wird durch die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes in der fertig gestellten nördlichen Erschließungsstraße ersetzt und für die künftige Bebauung herangezogen.

Für die Bestimmung neuer Pflanzorte, die Änderung der textlichen Festsetzungen für Nebengebäude bzgl. der Dachausbildung sowie die Festsetzung eines unteren Höhenbezugspunktes für das gesamte Plangebiet wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem 24.11.1994 rechtsverbindlich. Im Rahmen der 1. Änderung wurden 1996 für den Bereich nördlich des Ginsterweges Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, anstelle von Reihenhäusern. Mit der 2. Änderung, die seit dem 27.05.2016 rechtsverbindlich ist, wurden für den restlichen Bereich zwischen Ginsterweg und Ahornweg ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Für die 3. Änderung ist der Aufstellungsbeschluss gefasst und wieder aufgehoben worden. In der 4. Änderung wurde die Festsetzung, dass Hausgruppen südlich und westlich des Fliederweges zulässig sind, geändert in zulässige Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 20.10.2022 beschlossen, den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 i.d.F. der 4. Änderung zu ändern.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

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

2.3 Verfahren und Plangrundlagen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind:
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich wird nicht geändert. Die Art der Nutzung als Wohngebiet, die Verkehrserschließung, die Ausgleichsmaßnahmen sowie die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

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

Das Verfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt durchgeführt:
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Auf der Stadtvertretersitzung vom 20.10.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Internet auf der Internetseite der Stadt Hagenow und im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes 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 Änderungen an der Planung.
-

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

Auf der Stadtvertretersitzung am ……. wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Satzung beschlossen.

Als Plangrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 dienen die Planzeichnung des Ursprungsplanes, die digitale Flurkarte (ALKIS) und die Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Juni 2021.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
sowie der Verfahrensübersicht.
Der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

3. Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet Hagenow besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Die Flurstücke hatten zur Zeit der Erarbeitung des Ursprungsplanes andere Nummern und waren geringfügig anders geschnitten. Es wird ein Flurkartenausschnitt des ALKIS auf die Planurkunde gebracht, damit der aktuelle Katasterbestand ablesbar ist.

Es werden alle Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide, die sich im Geltungsbereich des Ursprungsplanes befinden, überplant.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7 ha.

4.2 Inhalt der 5. Änderung

4.2.1 Festsetzungen zur Dachform- und Neigung

<u>Bestand</u>

Die Nutzungsschablone des Ursprungsplanes setzt für die Dachausbildung Sattel- und Walmdach mit einer Neigung von 38°bis 50° fest. Es werden keine differenzierten Festsetzungen für Haupt- und Nebengebäude getroffen.

Änderung

Es wird im Teil B – Text festgesetzt, dass für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Garagen und Carports und sonstige Nebengebäude auch andere Dachformen- und neigungen als Satel- und Walmdächer mit einer Neigung von 38° bis 50° zulässig sind.

Als Maßnahme zum Bodenschutz wird ergänzend festgesetzt, dass zum Schutz des Grundwassers Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig sind.

4.2.2 Höhenbezugspunkt

Mittlerweile wurde auch die Erschließungsstraße im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes fertiggestellt. Die Festsetzung zur Traufhöhe mit dem Höhenbezug „über Terrain“ ist nicht mehr anwendbar. Es wird daher die Festsetzung „über Terrain“ gestrichen und ein Höhenbezugspunkt entsprechend Ausführungsplanung/Deckenhöhenplan vom IBL Schwerin, Juni 2021, innerhalb des Wendehammers im nördlichen Bereich des Plangebietes für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Schachtdeckel des Schachtes S1-03.1 mit einer Höhe von 20,77 (Höhensystem HN 76) bzw. 20,90 ü. NHN im DHHN 2016. Nach Prüfung der Höhen im Plangebiet anhand des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Richers und Müller ist dieser untere Höhenbezugspunkt für das gesamte Plangebiet anwendbar, da alle Höhen des Geländes unter dieser Höhe liegen und damit die Traufhöhe ohne Einschränkungen realisiert werden kann.

4.2.3 Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus der Planzeichnung und dem TEIL B – TEXT des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ i.d.F. der 4. Änderung gelten unverändert fort.

4.3 Hinweise

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

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

5. Umweltbelange

5.1 Einleitung

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

Die Änderungen betreffen baurechtliche Regelungen der Wohnbauflächen innerhalb des gültigen Bebauungsplanes und den Straßenraum mit seinen Baumpflanzungen.

Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:
- Flächen für Wohnbebauung
- Straßenflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün

In der 5. Änderung sollen alle Baumstandorte im gesamten B-Plan betrachtet werden und der Ersatz / die neuen Standorte insgesamt geregelt werden.

Dabei sind 2 Bereiche zu betrachten:

- Bereich der 4. Änderung, bei der die Änderungen der Baumstandorte zwar Gegenstand einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde waren, aber nicht Gegenstand der 4 Änderung selber.
- Der nicht in der 4. Änderung überarbeitete Teilbereich des B-Planes mit einem hohen Anteil mit nicht mehr bepflanzten Baumstandorten.

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

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

5.3 Eingriff – Ausgleich

Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht verändert.

Eine Änderung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich damit nicht.

Die Änderungen der Baumstandorte im Zuge der Erschließungsplanung für den letzten Bauabschnitt (4. Änderung), aber auch der Ersatz von Baumverlusten an ungünstig festgesetzten Standorten in bebauten Abschnitten innerhalb des gesamten Bebauungsplanes erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes, die den gesamten Geltungsbereich erfasst.
Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume wird dabei nicht verändert. Es werden, nach einer Bestandskontrolle, aber nur noch die bestehenden gepflanzten Bäume als Bestandsbäume festgesetzt und für die verbleibende Anzahl die Zuweisung je Straße geprüft und bei Notwendigkeit neue Standortbereiche oder ein Ersatz festgesetzt.

Änderungen ergeben aus der Veränderung der Anzahl und Standorte der Baumpflanzungen in den Bereichen:

- Teilbereich der 4. Änderung
- Bereich des nicht in der 4. Änderung überarbeiteten Teilbereiches des B-Planes.

Baumpflanzungen Teilbereich der 4. Änderung

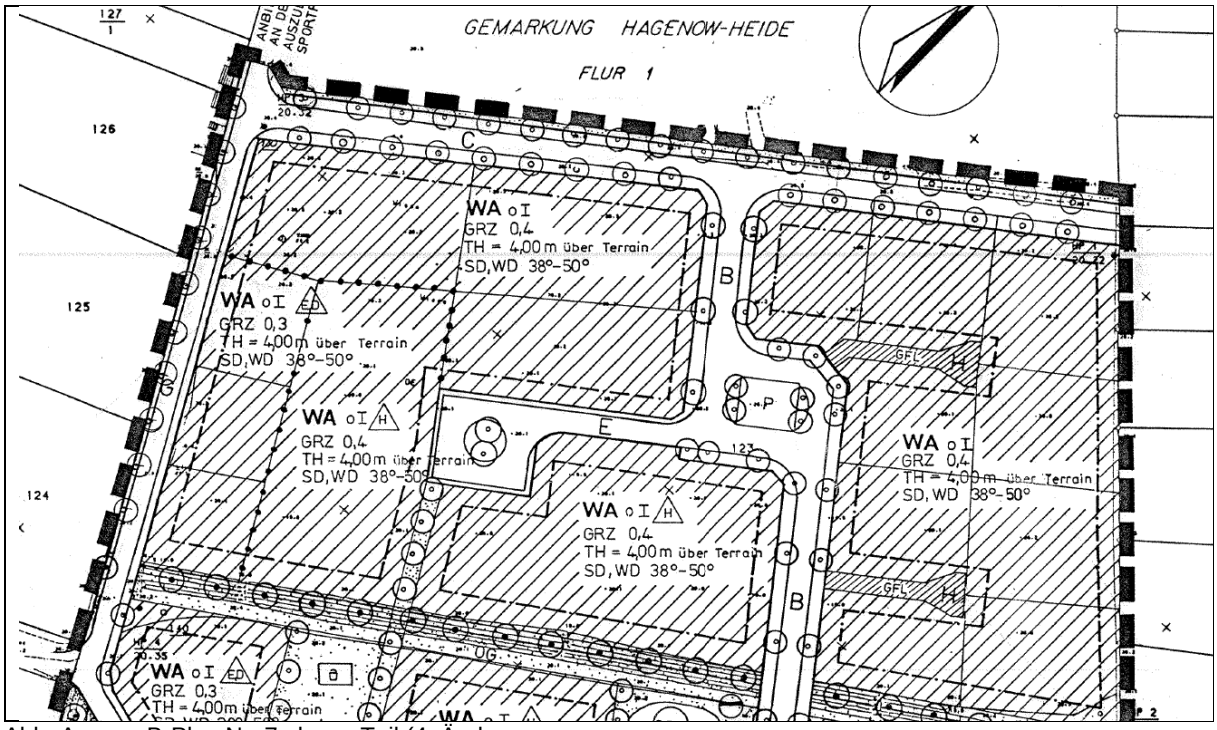


Abb. Auszug B-Plan Nr. 7 oberer Teil (4. Änderung

Innerhalb des Straßenraumes wurden

- 24 Stk. in der Planstraße E/B
- 4 St. in der Grünfläche
- 34 St. in der Planstraße C
- 11 St. in der Planstraße G (3 Bäume Bestand) festgesetzt

d. h. es sind 70 St. Bäume zu pflanzen.

Entsprechend der 4. Änderung wurden von den 70 St. der im Bereich zu pflanzenden Bäume nur 10 St. noch im Straßenraum gepflanzt. 60 St. Bäume wurden in die verbleibende Grünfläche (Sportplatz / Spielplatz) teils als Abschirmung (21 / 34 St. Hainbuchen), teils in freier Verteilung (5 St. Birken / Feld-Ahorn / Eiche) gepflanzt. Damit ist die Kapazität an Flächen erschöpft.

Abb. Standorte Bäume auf Grundlage Ausführungsplanung iBl Schwerin 06/2021 Stand Realisierung 06/2023

Baumpflanzungen Teilbereich des nicht in der 4. Änderung überarbeiteten Teilbereiches des B-Planes

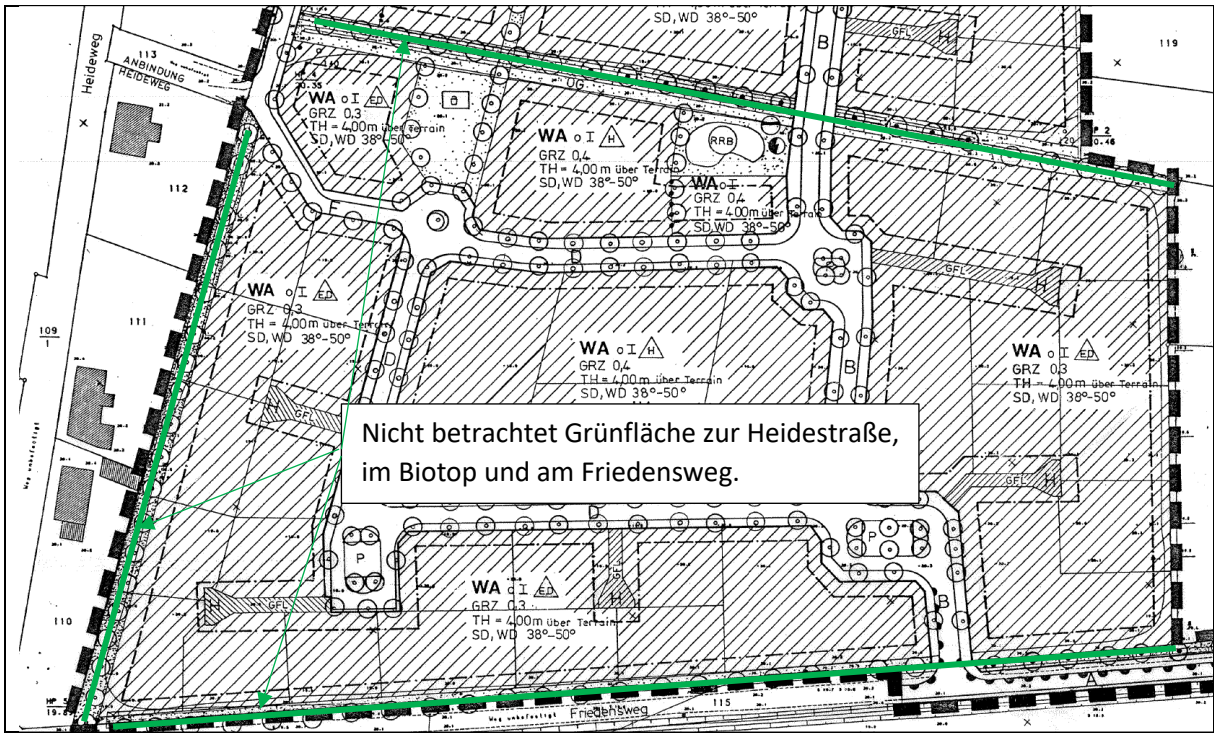


Abb. Auszug B-Plan Nr. 7 (unterer Teil)

Innerhalb des Straßenraumes wurden:

- 13 Stk. in der Planstraße F / Kreisel
- 8 St. in der Grünfläche / Spielplatz
- 5 St. am RRB
- 50 St. in der Planstraße D
- 24 St. in der Planstraße B
- 2 St. in der Planstraße G
- 10/6/4 St. auf den PP festgesetzt,

d. h. es waren 122 St. Bäume zu pflanzen.

Davon sind noch vorhanden:

- 4 Stk. in der Planstraße F / Kreisel
- 6 St. in der Grünfläche / Spielplatz
- 0 St. am RRB
- 11 St. in der Planstraße D
- 8 St. in der Planstraße B
- 1 St. in der Planstraße G

4/0/1 St. auf den PP,

d. h. 35 von 122 St. Bäumen sind noch vorhanden, d. h. 87 Bäume fehlen.

Nicht betrachtet wurden die Bäume innerhalb der Grünfläche zur Heidestraße, im Biotop und am Friedensweg.

- Die Grünfläche zur Heidestraße ist eine rein private Grünfläche.
- Das Biotop besitzt einen gesonderten Schutzstatus nach § 20 NatSchAG MV
- Der Friedensweg ist eine überwiegend noch nicht ausgebaute Straße, dies erfordert eine gesonderte Betrachtung bei Straßenausbau! Zudem liegen die Bäume entsprechend Plangeltungsbereichsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches und eine Zuordnung ist nicht erfolgt.

Bei den Bedingungen innerhalb des Gebietes (Größe des Pflanzraumes) erscheint es unangebracht, bei den geringen Überlebensaussichten Bäume nachzupflanzen.

Es wird lediglich für den Standort im Kreisel eine direkte Nachpflanzung vorgesehen. Hierfür ist aber der gesamte Innenraum auszukoffern und ein Substrat entsprechend FLL einzubauen.

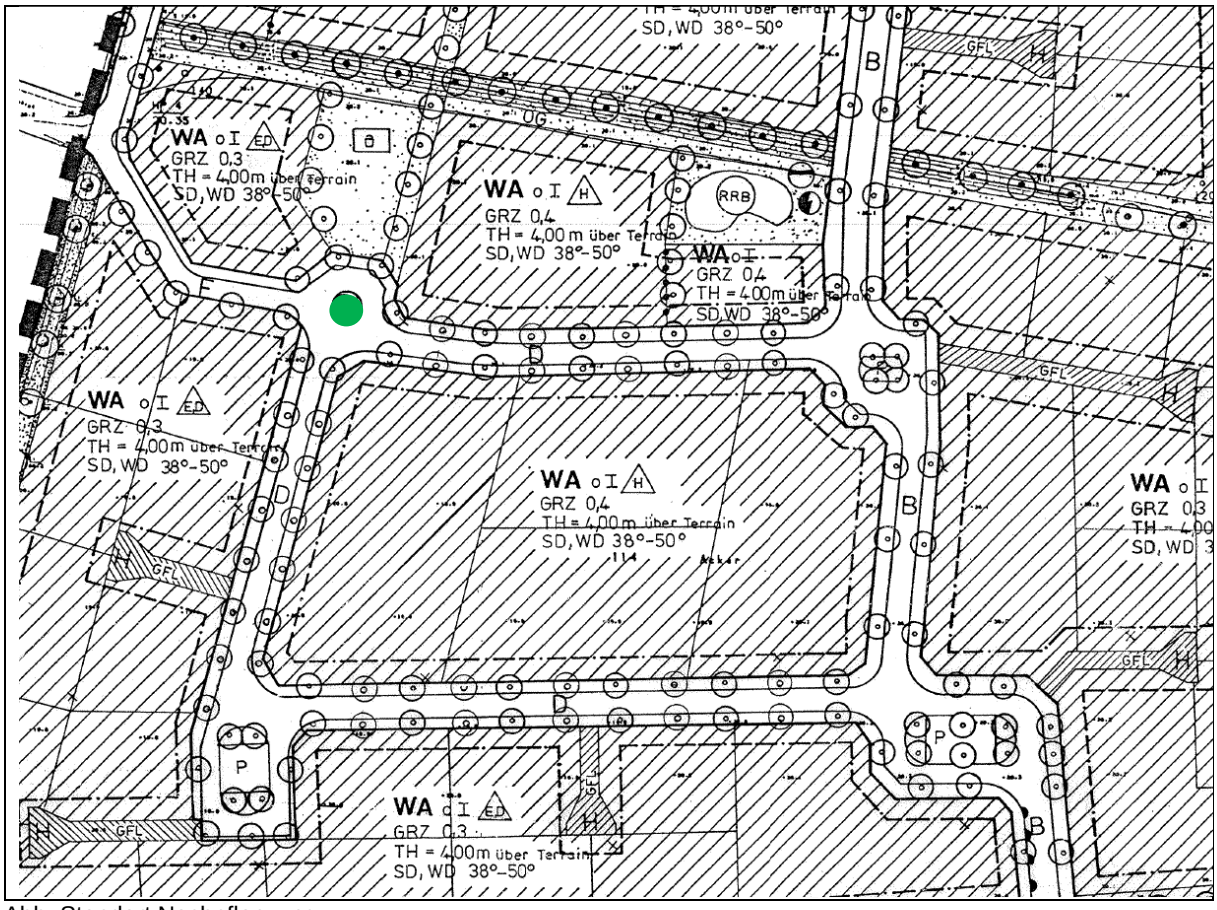


Abb. Standort Nachpflanzung

Geplant ist daher, den Ausgleich über eine Rückrechnung mittels des städtischen Ökokontos auszugleichen.

Grundlage der Bewertung ist die HzE 2018. Bei 86 St. (87-1) fehlenden Bäume x 25 m² (pro Baum anrechenbar x 2,0 (Kompensationswert Maßnahme 2.11 Anpflanzen von Bäumen und Baumgruppen) ergibt sich ein Fehlbedarf von 4.300 KFÄ. Der Kompensationswert 2 der Maßnahme 2.11 statt 6.22 mit dem KW 1 wurde gewählt, da in früheren Modellen / Bewertungen keine wertgebende Unterscheidung zwischen freier Landschaft und den Eingriffsgebieten getroffen wurde.

Code	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensations-wert der Maß-nahme incl. Ver-knüpfung	Kompenstions-flä-chenäquivalent [m² KFÄ]
2.11 (86x25m²)	2.150,00	2	4.300,00

Als Ersatz greift die Stadt auf ihr städtisches Ökokonto „Kompensationsmaßnahmen im Wald - dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ zurück.

Maßnahmefläche 1	Flur 21 Fst 85	17.610 FÄ
	Fst 78	19.475 FÄ
Maßnahmefläche 2	Flur 40 Fst 16	84.224 FÄ
Maßnahmefläche 3	Flur 21 Fst 138/1	57.527 FÄ
Maßnahmefläche 4	Flur 21 Fst 71	750 FÄ
Maßnahmefläche 5	Flur 26 Fst 8/1	62.625 FÄ
		242.211 FÄ

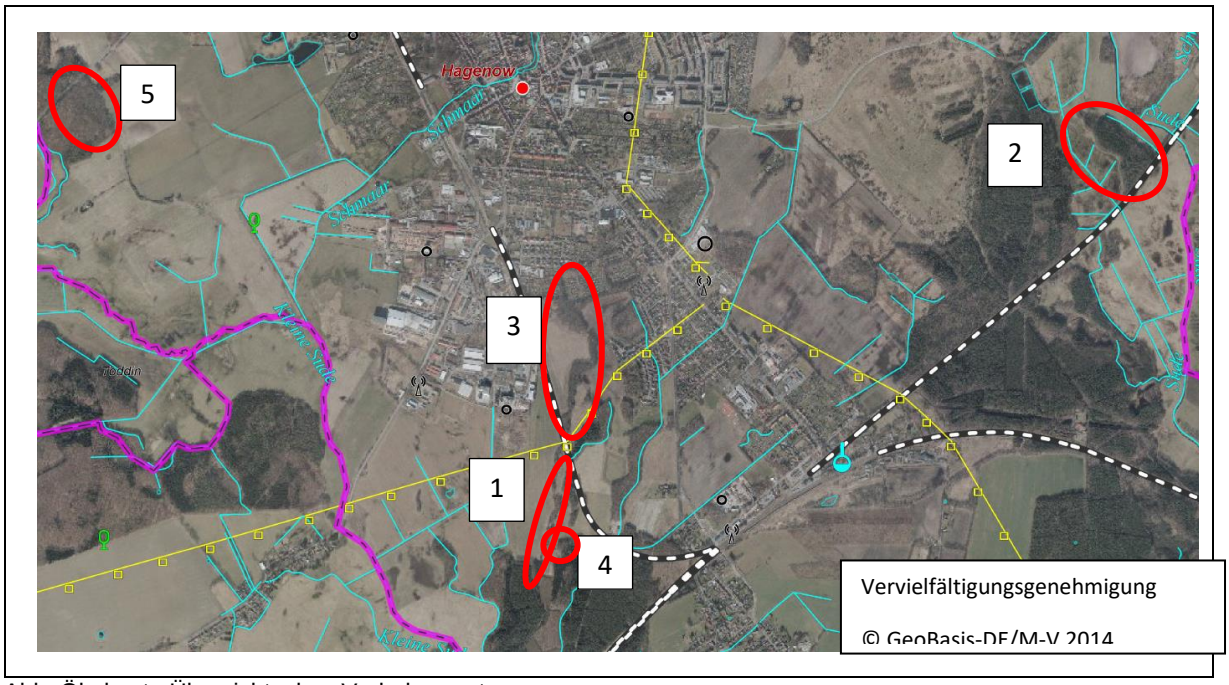


Abb. Ökokonto Übersichtsplan: Vorhabensorte

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

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

Maßnahmebeschreibung

Im Kreisel des Flurstücks 114/139 der Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide, ist eine Winterlinde in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Boden ist auf 12 m² mind. 100 cm tief auszuheben und vor der Pflanzung mit durchwurzelbarem Substrat (Obersubstrat und Untersubstrat) nach FLL, unter Beachtung der Setzungen, aufzufüllen.

Die vorhandenen Bestandsbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist vor Wiederbepflanzung der Standort nach Stand der Technik zu verbessern. Mindestens ist für 12 m², auch als überbaubares Substrat unter der Straße, ein Substrataustausch vorzunehmen.

Als Ersatz für den Ausgleich der entfallenen Baumstandorte werden dem Ökokonto der Stadt Hagenow „Waldflächen Stadt Hagenow – dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ 4.300 KFÄ zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und der uNB vorzulegen.

Als Ersatz für entfallene Baumstandorte sind in der Gemarkung Hagenow Heide, Flur 1, Flurstück 123/21 teilw. bzw. 168/31 teilw., insgesamt 60 St. Bäume teils als Abschirmung

(21 / 34 St. Hainbuchen) teils in freier Verteilung (5 St. Birken / Feld-Ahorn / Eiche) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweise
Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen, auch bei derzeit versiegelten Flächen im Bestand, 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 (hier Landkreis).

Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren
Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, anlagenbedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

Eine erhebliche bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist 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 Planung nicht relevant.

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

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Plecotus auritus*	*Braunes Langohr*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Sied-lungsgebiete*
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Landsäuger	**Canis lupus**	**Wolf**	***II**	**IV**	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	**II**	**IV**	**Gewässer**
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

*prioritäre Art

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

Reptilien

Bei Bodenwertzahlen um 23 in der unmittelbaren Umgebung ist ein Vorkommen der Zauneidechse theoretisch nicht auszuschließen. Klar gegen ein Vorkommen sprechen die Inselage, die intensive Rasenpflege der umgebenden Bauflächen und Freiflächen, womit keine ausreichende Deckung vorhanden ist, sowie die sehr geringe / nicht vorhandene Anzahl von (habitatsrelevanten) Mäuselöchern.
Am 04. August 2022 und 25. August 2022 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Graben) ohne Befunde.

Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets von Amphibien ist aufgrund der Insellage und Gewässerferne auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[1], 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).

[1] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

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.
Das Plangebiet ist überwiegend intensiv bebaut und als Nahrungshabitat überwiegend untergeordnet. Da für Höhlenbrüter, außerhalb des Biotopes kein Potential vorhanden ist und 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 vorhandener Bebauung.
Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten / Hecken) sind Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer, als Nahrungsgast zu erwarten. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und es ist ein zu hohes Störpotential (Ortslage mit entsprechenden Fluchtdistanzen) vorhanden.
Die Strukturen für Gehölzbrüter bleiben erhalten.
Eine Betroffenheit durch eine erhöhte Störwirkung ist aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht einzustellen.
Da Gebäude im Umkreis vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen.

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der in der Ortslage eingebundenen Lage sind bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung und im Plangebiet (Gebäude / Bäume) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.
Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht erheblich ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume in ihrer Eignung als Winterquartier sind im überbaubaren Plangebiet nur im Biotop vorhanden, die Gehölze bleiben erhalten. Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Es sind Gebäude (geplant Neubau) vorhanden.

Rastflächen
Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Rotmilan / Kranich / Wiesenweihe), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant. Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.
Die Freiflächen sind nicht als Grünland einzustufen. Damit wird dem Weißstorch kein essentielles Grünland entzogen, das zu ersetzen ist.

Wanderkorridore
Die Lage und Ausstattung (u. a. vorhandene Zaune / umgebende Bebauung) schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Verbote
Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.
Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes bestehen voraussichtlich nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten (Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).
Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison (mögliche Gehölzrodungen) Konflikte vermieden werden.

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

Vermeidungsmaßnahmen

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

1 Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
2 Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
3 Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss / einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen.

Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.

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

5 Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.

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

5.5 Schutzgebiete und -objekte

Rastgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden.

Internationale Schutzgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden,
VSG (SPA) DE 2533-401 „Hagenower Heide“ in 1.600 m Entfernung

Nationale Schutzgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden,
LSG L 140 „Mittlere Sude“ in ca. 560 m Entfernung.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzobjekte im B-Plangebiet sind vorhanden:

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

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

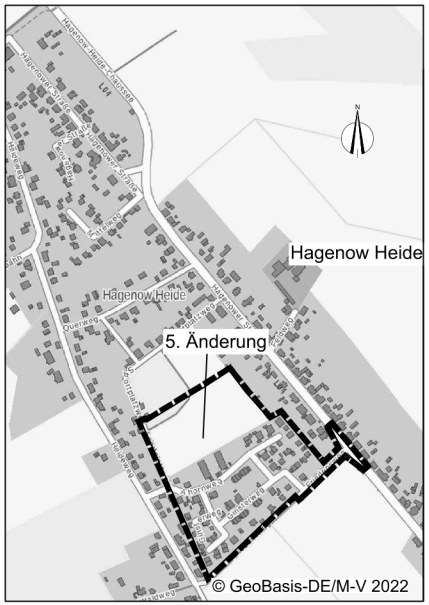
- LWL09659 / LWL09656 Biotopname: Baumgruppe; Eiche; Birke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- LWL09651 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Ruderalvegetation Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

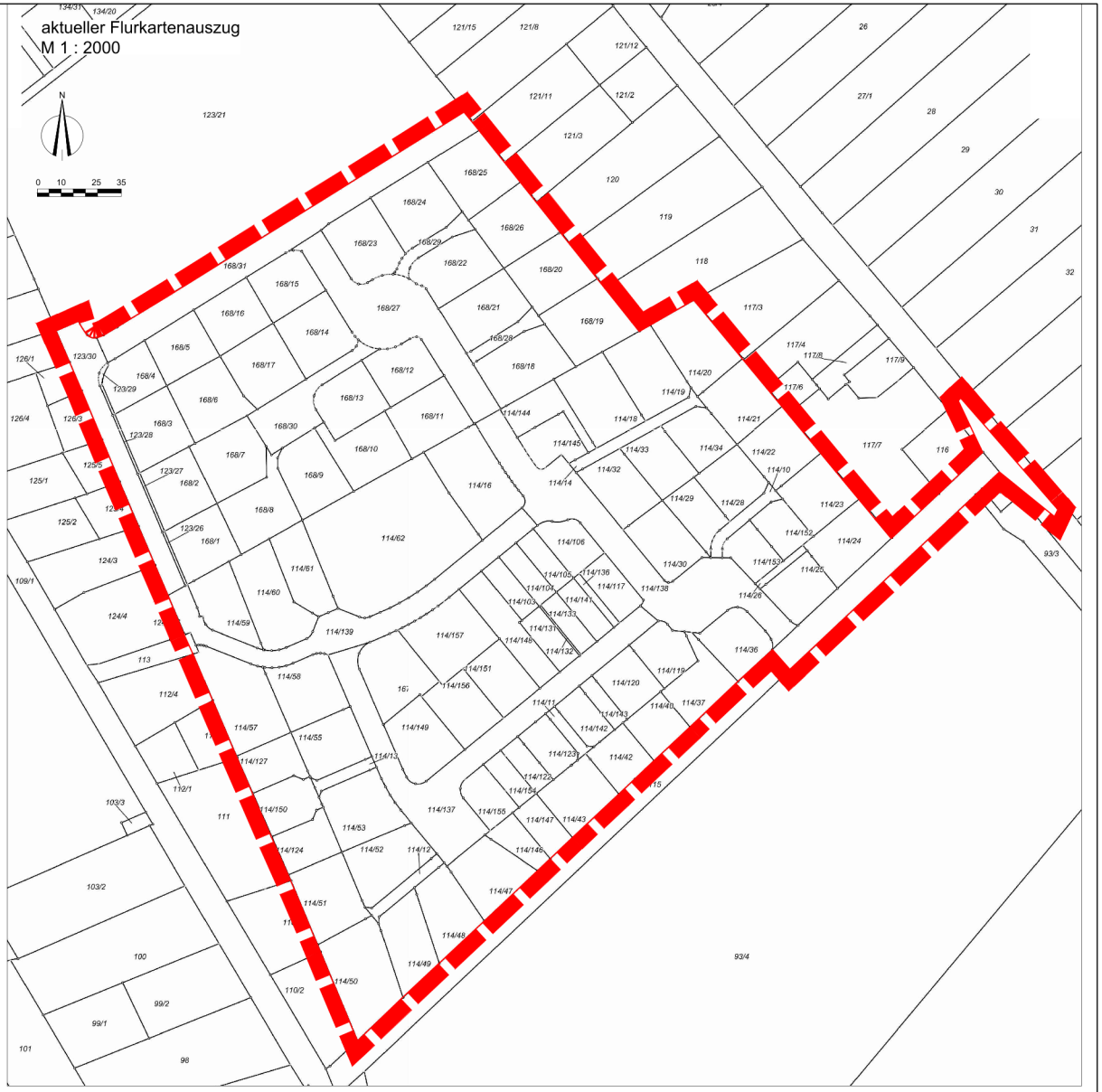
Stadt Hagenow, ……. …….

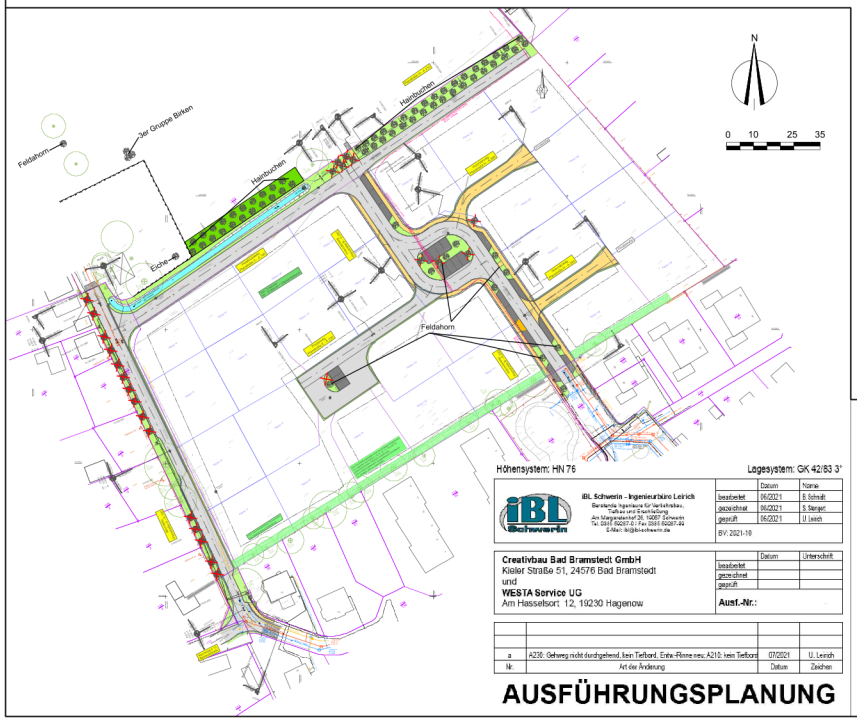
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



aktueller Flurkartenauszug
M 1 : 2000





		Datum	Name
iBL Schwerin - Ingenieurbüro Leirich	bearbeitet	06/2021	B. Schmidt
Beratende Ingenieure für Verkehrsbau, Tiefbau und Erschließung	gezeichnet	06/2021	S. Stenger
Am Margaretenhof 36, 19057 Schwerin	geprüft	06/2021	U. Leirich
Tel. 0385 /62071-0 / Fax 0385 /62071-99	BV: 2021-16		
E-Mail: ibl@ibl-schwerin.de			

Creativbau Bad Bramstedt GmbH		Datum	Unterschrift
Kieler Straße 51, 24576 Bad Bramstedt	bearbeitet		
und	gezeichnet		
WESTA Service UG	geprüft		
Am Hasselsort 12, 19230 Hagenow	**Ausf.-Nr.:**		

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
a	A230: Gehweg nicht durchgehend, kein Tiefbord, Entw.-Rinne neu; A210: kein Tiefbord	07/2021	U. Leirich

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Bäume Planung neu

Bäume Planung entfallen

Grünflächen neu

Entwurf:	Juli 2023
Planungsstand	**Datum**

Standorte Bäume neue Planung

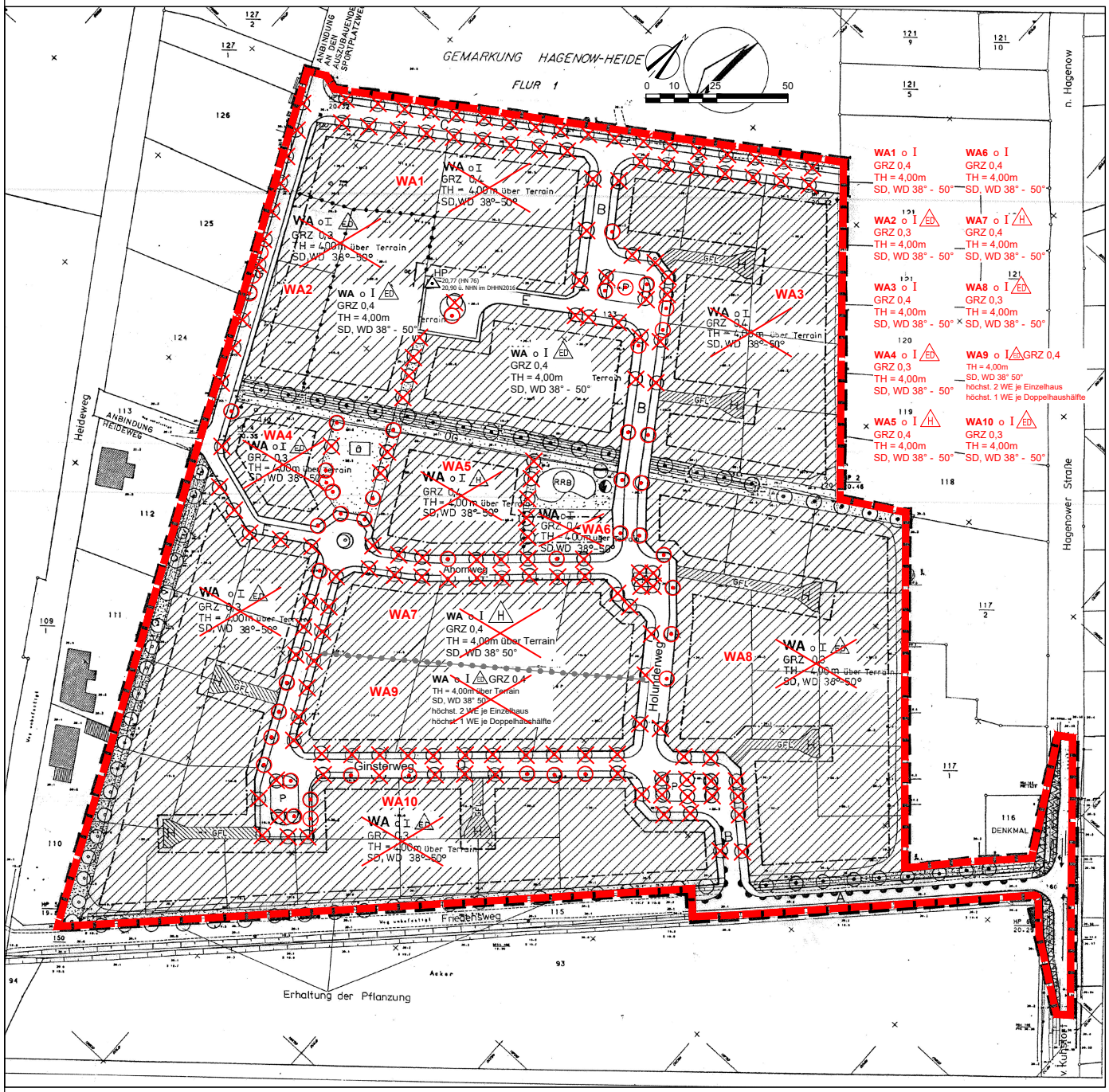
Stadt Hagenow Erschließung B-Plan Nr. 7 "Hagenow-Heide"

Kartengrundlage:
Vermessungsburo Richers und Muller
Feldstrasse 70, 19230 Hagenow
Tel. 03883/723016, Fax 03883/729108
E-Mail: vermessung_hagenow@t-online.de

Maßstab: 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

Bestand 5. Änderung

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsfläche
HP 20,77 (HN 76) 20,90 ü. NHN im DHHN2016	Höhenbezugspunkt (Höhensystem: HN 76 und DHHN2016)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen
168/13	Flurstücksnummer
	entfallende Festsetzungen

rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juli 2023
Planungsstand	**Datum**

Satzung der Stadt Hagenow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide"
nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

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

Maßstab: 1 : 1500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

TEIL B – TEXT

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG - TEIL A wird Folgendes festgesetzt.

Alle sonstigen Festsetzungen aus der Planzeichnung und dem TEIL B – TEXT des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“ i.d.F. der 4. Änderung gelten unverändert fort.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

2. Erhaltungs- und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

2.1 Im Kreisel des Flurstücks 114/139 der Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide, ist eine Winterlinde in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Boden ist auf 12 m² mind. 100 cm tief auszuheben und vor der Pflanzung mit durchwurzelbarem Substrat (Obersubstrat und Untersubstrat) nach FLL, unter Beachtung der Setzungen, aufzufüllen.

2.2 Die vorhandenen Bestandsbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf Dauer zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist vor Wiederbepflanzung der Standorte nach Stand der Technik zu verbessern. Mindestens ist für 12 m², auch als überbaubares Substrat unter der Straße, ein Substrataustausch vorzunehmen.

3. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Als Ersatz für den Ausgleich der entfallenen Baumstandorte werden dem Ökokonto der Stadt Hagenow „Waldflächen Stadt Hagenow – dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ 4.300 KFÄ zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis vorzulegen.

3.2 Als Ersatz für entfallene Baumstandorte sind in der Gemarkung Hagenow Heide, Flur 1, Flurstück 123/21 teilw. bzw. 168/31 teilw., insgesamt 60 St. Bäume teils als Abschirmung (21 / 34 St. Hainbuchen), teils in freier Verteilung (5 St. Birken / Feld-Ahorn / Eiche) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Hauptgebäude mit einem Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 50° auszubilden.
2. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Garagen und Carports und sonstige Nebengebäude sind auch andere Dachformen- und neigungen als unter 1. festgesetzt zulässig.

III. Hinweise

Naturschutzfachliche Hinweise

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen, auch bei derzeit versiegelten Flächen im Bestand, 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 (hier Landkreis).
2. Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
2. Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
3. Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.
4. Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
5. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

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

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