



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2017/0037
öffentlich

Betreff:

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Hagenow für das Gebiet "Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II" gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB

Fachbereich:

Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement

Datum

13.06.2017

Verantwortlich:

Wiese, Dirk

Beteiligte Fachbereiche:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)

Status

28.06.2017 Öffentlich

Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)

28.06.2017 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ und die geänderte Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ und die geänderte Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 hat in der Zeit 06.03.2017 bis zum 07.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Beschluss über die Berücksichtigung vorgebrachter Stellungnahmen wird auf der Stadtvertretersitzung am 28.06.2017 gefasst.

Aus den vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange machten sich Änderungen/Ergänzungen der Planungsunterlagen erforderlich. Somit ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Der vorliegende geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ und die geänderte Begründung sind erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten öffentlichen Auslegung zu informieren und die Stellungnahmen abzufordern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 42 unberücksichtigt bleiben können.

Finanzielle Auswirkungen:

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:

Anlagen:

Stadt Hagenow

Bebauungsplan Nr. 42

"Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II"

ENTWURF

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

INHALT

INHALT	2
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 ÖRTLICHE SITUATION	4
3 PLANUNGSVORGABEN	4
3.1 Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplanung	6
3.3 Bebauungsplanung	6
4 BAULICHE NUTZUNG	6
5 VERKEHR	9
6 IMMISSIONSSCHUTZ	10
6.1 Vorhandene Situation	10
6.2 Planerische Auswirkungen	11
7 NATUR UND LANDSCHAFT	12
7.1 Vorhandene Situation	12
7.2 Planerische Auswirkungen	14
7.3 Artenschutz	16
7.4 Klimaschutz	17
8 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR	18
9 STÄDTEBAULICHE WERTE	19

ANLAGEN

- Schalltechnische Berechnungen

Bearbeitungsstand: Juni 2017

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Seitens des Eigentümers des Flurstückes 9/3 der Flur 20 Gemarkung Hagenow ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf einer bisher unbebauten Fläche entlang der Hagenow-Heide-Chaussee geplant, da in Hagenow nur wenige verfügbare Flächen, die als Wohngebiete ausgewiesen sind, vorhanden sind, eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken besteht und die bisher erschlossenen Wohngebiete weitgehend ausgelastet sind oder nicht den Wünschen der einzelnen Bauherren entsprechen.

Das Gebiet, welches durch die Hagenow-Heide-Chaussee verkehrlich gut an das Stadtzentrum angeschlossen ist, befindet sich im Innen- und Siedlungsbereich der Stadt Hagenow. Inhalt des Bebauungsplanes ist es, für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Der Geltungsbereich wird in der rechtskräftigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagenow von 2015 als Wohnbaufläche dargestellt. Dies dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Hagenow zur baulichen Entwicklung der Fläche. Dementsprechend kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Mit der Hagenow-Heide-Chaussee ist eine gute Erschließung bzw. Anbindung an das Stadtzentrum gesichert. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs der Stadt Hagenow dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet

wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung und auf dem Titelblatt dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hagenow das Flurstück 9/3 aus der Flur 20. Die Fläche ist ca. 1,64 ha groß.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Hagenow westlich der Hagenow-Heide-Chaussee und erstreckt sich in nördlicher Richtung fast bis zum Veilchenweg. Entlang der Hagenow-Heide-Chaussee liegen zum größten Teil Wohngebiete. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls Wohngebiete.

Der Geltungsbereich ist zurzeit frei von Bebauung und stellt sich zum großen Teil als mäßig nährstoffreiches, mäßig feuchtes Grünland unter Mahdnutzung dar.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnung

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Stadtgebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Stadtgebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelin und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V von Mai 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen, der weiter zu stärken ist. Wohnbauflächen sind vorrangig im Innenbereich zu entwickeln.

Entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg von August 2011 (RREP WM) ist Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln. Hagenow liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Innenbereich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zu konzentrieren.

Der Geltungsbereich liegt gemäß der zeichnerischen Darstellungen des RREP WM und des LLEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Landwirtschaft. Durch die Planung werden keine touristisch genutzten Flächen beansprucht. Dementsprechend werden die Belange des Tourismus nicht nachteilig berührt. Da es sich formal um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, sind die Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM zu berücksichtigen. Diese sagen folgendes:

„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.“

Die Fläche im Geltungsbereich stellt sich momentan als Grünlandfläche unter Mahdnutzung dar. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Grünlandfläche kein hohes Ertragspotential aufweist. Die vom Bebauungsplan Nr. 42 betroffenen Grünlandflächen (ca. 1,6 ha) würde also zu keinen großen Verlusten bezüglich der Landwirtschaft führen. Ein besonderes Gewicht kommt dem vom Bebauungsplan Nr. 42 betroffenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zudem nicht zu, da im näheren Umkreis ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind. Zusätzlich liegt die Fläche im Innenbereich der Stadt Hagenow und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand folgt der Bebauungsplan den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow in seiner zurzeit wirksamen Fassung wird die Fläche im vorliegenden Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Schaffung von Wohnraum insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Hagenow im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

3.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 42 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

4 BAULICHE NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es erfolgen zudem Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet, um sicherzustellen, dass das Vorhaben ausschließlich dem Wohnen und keinen anderen Nutzungen dient. Demnach sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem Allgemein Wohngebiet die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein, da sich diese Anlagen nicht in das vorhandene Umfeld einfügen würden. Es werden also entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt Hagneow ausschließlich Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation in dem Quartier und der näheren Umgebung ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst lockere Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Gemäß BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie deren Auffahrten bis zu 50 % der Grundflächenzahl überschritten werden. Hierdurch ist eine maximale Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich. Hierdurch soll eine lockere Bebauung und ein schonender Umgang mit dem Boden sichergestellt werden.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung werden die Geschossigkeit und die maximale Firsthöhe im Gebiet festgesetzt. Es wird eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt und die Firsthöhe auf 9 m beschränkt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird zudem die Traufhöhe auf 4,60 m beschränkt.

Diese Festsetzungen orientieren sich zudem an den Festsetzungen des nördlich des Geltungsbereichs liegenden Bebauungsplanes.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ziel der Planung ist es, ein Gebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln. Mit der Beschränkung auf Einzelhäuser ist dieses Ziel nicht umfassend erreicht. Bei größeren Grundstücken (z.B. bestehend aus zwei Parzellen) oder unter Berücksichtigung der Regelungen des Wohneigentumsgesetzes wären auch unechte Doppelhäuser zulässig, die das Gebiet nach Struktur und Nutzungsdichte sprengen könnten. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird deshalb auf 2 Wohnungen, beschränkt. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf höchstens eine Wohnung beschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Hagenow.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiete lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung von Gebäude zu. Dieser wird lediglich durch Heckenpflanzungen entlang der Flurstücksgrenzen und einen 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich entlang der Hecken und der Erschließungsstraße eingeschränkt. Hiermit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen mehr als deutlich eingehalten. Hierdurch soll eine lockere Bebauung sichergestellt werden und die städtebaulichen Ziele umgesetzt werden.

Im südlichen Bereich wird die überbaubare Fläche massiv eingeschränkt, da ein 30 m Abstand zu einem im Süden liegendem Wald eingehalten werden muss. Aufgrund der Stellungnahme des Landesforsts M-V vom 05.04.2017 wird die Baugrenze um weitere 3 m nach Norden verschoben. Zudem wird für die private Grünfläche GF 2 festgesetzt, dass diese von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Zudem verläuft im östlichen Bereich des Plangebietes eine Trinkwassertransportleitung DN 250 AZ sowie eine Mitteldruckgasversorgungsleitung Da 180 x 16,4 PE-HD parallel zur Hagenow-Heide-Chaussee. Mit der Baugrenze ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Außenkante der Trinkwasserleitung DN 250 AZ einzuhalten. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Trinkwasserleitung DN 250 AZ zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften

Damit sich die geplante Bebauung, vor allem entlang der Hagenow-Heide-Chaussee in das Stadtbild der angrenzenden Wohnbebauung einfügt und nicht wie ein Fremdkörper wirkt, werden gemäß § 86 Landesbauordnung LBauO M-V örtliche Bauvorschriften erlassen.

Deshalb sind in dem Allgemeinen Wohngebiet entlang der Hagenow-Heide Chaussee (WA 1) die Außenfassaden wahlweise als Mauerwerk oder als Putzfläche auszuführen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben ist nicht zulässig, z.B. RAL-Farben Nr. 1016 schwefelgelb, 2005 leuchtorange, 2007 leuchthellorange, 3024 leuchttrot, 3026 leuchthellrot. Bei zusammengehörenden Teilgebäuden müssen die Oberflächen in Ausführung und Farbe der geschlossenen Anteile der Außenwände gleich sein. Die Begrünung von Fassaden ist zulässig

Ebenso sind als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude in dem gesamten Baugebiet alle Arten von Dachziegeln und Dachsteinen mit nicht glänzenden Oberflächen zulässig. Für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind abweichende Materialien für die Dacheindeckung zulässig.

Als Dachform sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 30° bis 45° im WA 1 zulässig. Flachdachgebäude sind im WA 1 nicht zulässig. Im gesamten Baugebiet gilt für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Gartenhäuser, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, dass abweichende Dachformen zulässig sind.

In dem WA 1 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu einer maximalen Breite von 0,5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis zu 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen, wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker. Die Dachaufbauten sind grundsätzlich in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Für das gesamte Gebiet sind Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Dort wo die Anlagen an der Dachfläche, die dem öffentlichen Straßen- oder Landschaftsraum zugewandt sind, untergebracht werden, ist die Farbgebung der Rahmen- und Konstruktionselemente der Dachfarbe anzupassen. Bei Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen ist außerdem sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen eine Blendwirkung für den öffentlichen Straßenverkehr und auch für die zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z. B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, darf nicht gefährdet werden.

Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Im gesamten Gebiet sind Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Einfriedungen als Heckenpflanzungen, unter Verwendung von einheimischen Arten, sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zulässig. Diese sind vom Eigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5 VERKEHR

In dem Plangebiet sind keine noch verkehrlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Die Erschließung soll ausschließlich über die Hagenow-Heide-Chaussee erfolgen.

Die innere Erschließung soll über eine 5 m breite Straße mit eingeschränktem Begegnungsverkehr für LKW und PKW erfolgen. Das Bankett hat beidseitig eine Breite von 0,75 m. Im nördlichen Teil wird ein Wendehammer mit einem Radius von 18 m angelegt. Der

Flächenbedarf entspricht gemäß RASt dem Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug.

Im Bereich der Leitungskreuzung der Trinkwassertransportleitung DN 250 AZ mit der Erschließungsstraße werden Maßnahmen vorgesehen, durch die Erschütterungen und dynamische Bodenlasten in den Leitungszonen minimiert werden.

Zudem werden im Geltungsbereich öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. Die Baulänge der Planstraße beträgt ca. 200 m. Die notwendigen Einstellplätze für die einzelnen Bauvorhaben sind auf den privaten Grundstücken einzurichten.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist nur von den Geräuschen der östlich verlaufenden Hagenow-Heide-Chaussee (L 04) betroffen.

Für die Hagenow-Heide-Chaussee liegen im Bereich des Plangebietes Zählergebnisse aus der Verkehrsmengenkarte M-V 2010 vor. Hieraus wurden die Verkehrsbelastungen für das Prognosejahr 2025 berechnet und daraus nach RLS90 die Lärmbelastung.

Am Standort sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Für den Verkehrslärm aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind für die Wohnbauflächen folgende Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, Pkt. 1.1, b für Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete einzuhalten:

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB bzw. 40 dB(A) ¹

Für den Tag werden an den Immissionsorten IO2 und IO3 (siehe Karte im Anhang) die Immissionswerte bis zu 4,5 dB überschritten. Nachts um die 3,5 dB.

In südwestlicher Richtung in einer Entfernung von über 650 m zum Geltungsbereich befinden sich die ALBA Nord GmbH (Anlage zur Lagerung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen) und der Containerdienst Petra Rühmling (Anlage zur Lagerung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen). Diese führen aber zu keinen relevanten Immissionen für das neue Wohngebiet, da bereits Wohnbebauung in der näheren Umgebung der

¹ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm ... gelten.

Anlagen steht und somit auch von keinen relevanten Belastungen für das neue Wohngebiet auszugehen ist.

6.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihrer Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Es sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Dabei ist insbesondere die relativ günstige Lage des Plangebietes und die recht kurzen Wege zur Ortsmitte und den Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Dienstleistungen zu beachten.

Aufgrund der örtlichen Situation kommen aktive Maßnahmen zum Schallschutz zum Schutz der Wohnnutzung nicht in Betracht, so dass nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen können.

Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festlegung der Lärmpegelbereiche Rechnung getragen. Damit ist es möglich bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile und ggf. auch bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse, einen entsprechenden Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die betroffenen Gebäudeteile entsprechend der Lärmpegelbereiche zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).

Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III auf der der dominierenden Lärmquelle zugewendeten Seite mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R_{w',res}$) des gesamten Außenwandbauteils gewährleisten.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich sich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchti-

gungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und verträgliche Maß hinausgehen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist frei von Bebauung. Der größte Teil stellt sich als mäßig nährstoffreiches, mäßig feuchtes Grünland unter Mahdnutzung dar. Südlich grenzt ein nach § 20 BNatSchG geschütztes Feldgehölz an.

Nördlich und westlich befindet sich im Geltungsbereich ein Graben, der sich mit einer geschotterten und unverbauten Böschung darstellt. Die Grabensohle ist durch z.T. sehr dichte Bestände des Gewöhnlichen Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) gekennzeichnet. Weiterhin treten herdenweise dichte Bestände der Kleinen Wasserlinse (*Lemna minor*) und des Gewöhnlichen Wassersterns (*Callitriche palustris* agg.) auf. Die Böschungen sind durch Gräser dominiert.

Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als von Gräsern dominierter nährstoffreicher, mäßig feuchter Grünlandstandort unter Mahdnutzung dar. Nördlich und westlich grenzen Hausgärten an das Biotop an. Hierbei handelt es sich um Hausgärten ohne Großbäume. Beschattete Bereiche werden durch teils dichtere Bestände des Giersch (*Aegopodium podagraria*) geprägt, ansonsten ist das Biotop durch Gräser (*Lolium perenne*, *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata*) dominiert.

Östlich grenzt ein versiegelter Radweg mit anschließender Baumreihe (geschützt nach §19 BNatSchG) an. Das Biotop ist durch Gräser, insbesondere dem Deutschen Weidelgras (*Lolium perenne*), gekennzeichnet, Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) tritt häufiger auf, vereinzelt sind Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) und Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) anzutreffen. Der nördliche und westliche Rand des Biotops wird vermehrt durch Fußgänger frequentiert.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Grundmoränenlandschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Das nahegelegene Schwerin liegt hierin nördlich einer Eisrandlage des Weichselglazials. Die Oberflächenformen wurden durch die Phasen des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt. Ein Teil der Schweriner Seen entstand nach Rückgang des Eises aus den Schmelzwasserrinnen, welche sich dauerhaft mit Wasser füllten. Der Schweriner See selbst liegt in einer vorpleistozänen Senke, die sich von Wismar bis zum Landschaftsschutzge-

biet Lewitz erstreckt. Spätere glaziale Phasen hinterließen Moränenmaterial im See. Die Niederungen sind oftmals mit schluffigen sowie tonigen Sedimenten gefüllt und vermischt mit organischen Ablagerungen. In größeren, stauwassergeprägten Senken sind nacheiszeitliche Niedermoorbildungen häufig. Im Nordwestteil der Stadt befinden sich kuppige Bereiche der Grund- und Endmoränen. Dagegen sind der Süden (im Bereich Hagenow) und der Osten Schwerins durch die Ablagerungen der Sander geprägt.

Für den Geltungsbereich wurde ein Geotechnischer Bericht von der GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK erarbeitet (17.10.2016). Dieser macht folgende Aussagen bezüglich des Bodens: Bei den Baugrunduntersuchungen wurde im Untersuchungsgebiet ein einheitlicher Baugrundaufbau festgestellt. Unter der GOK wurden bis in eine Tiefe von bis zu 0,6 m Mutterböden aus humosem, schwach schluffigem Feinsand angetroffen. Unter den Mutterböden folgt ab rund 0,6 m Tiefe bis zur Endteufe bei 4,0 m unter GOK an allen Ansatzpunkten mitteldicht gelagerter Fein- bis Mittelsand. Vereinzelt wurden gering mächtige Schlufflagen festgestellt. Entsprechend der derzeitigen Einschätzung des Schwierigkeitsgrades, handelt es sich bei der geplanten Baumaßnahme um eine Maßnahme mit geringem Schwierigkeitsgrad im Hinblick auf Bauwerk und Baugrund. In den während der Feldarbeiten dem Baugrund entnommenen Bodenproben wurden organoleptisch keine Anzeichen für schädliche Fremdstoffe vorgefunden.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im textlichen Teil des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg aus dem Jahr 2008 werden keine speziellen Aussagen zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bzw. zu Hagenow allgemein getroffen.

Laut der zeichnerischen Darstellung der Karte „Naturräumliche Gliederung“ liegt Hagenow im südwestlichen Altmoränen- und Sandgebiet.

Gemäß der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) liegt der Geltungsbereich im Bereich F39 Waldziest- und Stieleichen-Hainbuchenwald. Die HPNV dient zur Beurteilung der Naturnähe. Durch den Vergleich der real vorhandenen Vegetation kann der Erhaltungszustand und der Natürlichkeitsgrad von Biotopen bewertet werden. Aus den Schilderungen weiter oben geht hervor, dass der Natürlichkeitsgrad und der Erhaltungszustand der Fläche als gering einzuschätzen sind.

Die Karte „Schutzwürdigkeit des Bodens“ stellt den Geltungsbereich als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dar. Dies ist die niedrigste Einstufung und gemäß den bereits getätigten Aussagen zum Thema Boden ist die Schutzwürdigkeit als gering einzuschätzen.

Die Karte „Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers“ weist den Geltungsbereich als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit aus. Dies wird bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen sein.

Die Karte „Klimaverhältnisse“ stellt den Geltungsbereich als niederschlagsreich dar.

Die Karte „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes“ stellt den Geltungsbereich als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dar. Große Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten, da durch die bereits vorhandenen Wohngebiete im näheren Umfeld es eher zu einer Abrundung des Ortrandes kommt. Zudem wird sich bei der Gestaltung und der Höhenausrichtung an der näheren Umgebung orientiert. Dies wird auch durch die Karte „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume“ deutlich, denn diese weist den Geltungsbereich als Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit aus.

Aus den Karten „Kohärentes ökologisches Netz Natura 2000“ und „Nationale Schutzgebiete“ ergeben sich keine Hinweise auf SPA-, FFH-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Biosphärenreservate und Naturparks sind ebenfalls nicht betroffen.

Landschaftsplan der Stadt Hagenow

Der Landschaftsplan der Stadt Hagenow aus dem Jahr 2000 stellt die Fläche als Ackerfläche dar, die aber gemäß des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll.

7.2 Planerische Auswirkungen

Eingriffe in Biotope, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

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

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Es wird Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen getroffen. Mit dem Bodenaushub, der Massenbilanz, dem Schutz der Böden vor Vernässung und Verdichtung (Befahrung, Art und Ort der Lagerung von Böden und Baumate-

rial, Mieten, Berücksichtigung der Bodenfeuchte usw.) wird fachgerecht umgegangen. Hierzu wird der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper beräumt, auf Mieten fachgerecht zwischen gelagert. Die Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs, Auf- und Einbringen von Bodenmaterial in eine durchwurzelbare Bodenschicht, Schutz vor Bodenerosion auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit, Wiederherstellung der Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden werden sichergestellt. Hierzu wird der Boden soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen verwendet.

Um den Versiegelungsgrad zu verringern und somit die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Boden zu verringern sind befestigte Flächen, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Zudem werden im südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches private Grünflächen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und verringern somit das Maß der Versiegelung im Geltungsbereich.

Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Es werden entlang der Grenzen des Geltungsbereiches Hecken gepflanzt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der oben genannte Grenzwert wird sehr deutlich unterschritten, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Planungsalternativen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und keiner anderweitig verfügbaren Flächen ist der Standort des geplanten Bebauungsplanes alternativlos. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

7.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologischen Funktionen behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 42 noch nicht bebaut ist. Ziel der Aufstellung ist nunmehr die planungsrechtliche Sicherung für eine bauliche Nutzung. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den typischen Fall einer Innenentwicklung.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Es kann aufgrund der Lage insgesamt davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate für geschützte Arten im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden. Im Ergebnis sind somit durch die Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG werden über eine Potentialabschätzung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, Amphibien und Reptilien dargestellt.

Um die Nester der zwei Weißstorchpaare ohne Junge wird ein 2 km Radius gezogen. Innerhalb dieses Radius werden sämtliche Grünlandflächen überprüft. Auf Grundlage dieser Prüfung ist ein prozentualer Verlust an Grünfläche darstellbar. Sollte sich der prozentuale Verlust in einem geringen Rahmen verhalten, kann von einem Ersatz abgesehen werden. Sollte sich

der Verlust prozentual als beträchtlich erweisen muss ein Ersatz innerhalb der Pufferzone geschaffen werden.

Die abschließende artenschutzrechtliche Berücksichtigung nach § 44 Abs. 1 erfolgt erst auf der Vorhabenebene.

7.4 Klimaschutz

Auch die Bauleitplanung soll gem. § 1 (5) S. 2 BauGB dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel geschieht.

Festsetzungen im Bebauungsplan können nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind auch klimaschützende Belange in der Abwägung für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Da der Bebauungsplan aber im Ganzen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, kann über die Festsetzung u.a der Art und des Maß der baulichen Nutzung und der Baugrenzen auf energetisch relevante Größen, wie z.B. die Kompaktheit der Gebäude, Einfluss genommen werden. Als positiv wirkende klimarelevante Festsetzungen können im vorliegenden Fall insbesondere:

- die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- die Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung) und
- die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung wirken.

Die vorliegende Bauleitplanung setzt damit den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

8 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das öffentliche Netz der Stadtwerke Hagenow GmbH sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das Sammelsystem der Planstraße einzuleiten und dem Pumpwerk zuzuführen. Die Verlegung der Schmutzwasserleitungen erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Durch den Grundstückseigentümer wird ein Versorgungsantrag gestellt, damit ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgen kann. Hierfür wird eine hydraulische Berechnung erstellt.

Niederschlagswasser

Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften ebenfalls auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das Niederschlagswasser auf den Straßenflächen wird gesammelt und in den Graben A eingeleitet. Hierfür wird eine entsprechende hydraulische Berechnung dem Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale vorgelegt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Hagenow GmbH gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Hagenow GmbH sichergestellt werden. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen sollten eine Löschwasserentnahme gemäß DVGW W 400-1 (A) von mindestens 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen.

Der Löschbereich für den B-Plan 42 reicht bis zur Straße „Am Waldrand“ und umfasst mindestens 8 Unterflurhydranten. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Rohrnetzes - während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung (Grundbelastung) gewährleistet sein – können diese als Löschwasserentnahmestellen benannt werden. Hierfür werden folgende Unterflurhydranten (UFH) benannt: Endhydrant Lin-

denallee, Ulmenallee, Veilchenweg und einen als Endhydrant für die Primärererschließung des B-Planes zu montierender Hydrant.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

9 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	
Allgemeines Wohngebiet	10.995 m ²
Verkehrsfläche	1.594 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	129 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	25 m ²
Private Grünfläche	2.993 m ²
Anpflanzflächen (Überschneidung mit WA)	1.509 m ²
Anpflanzflächen	621 m ²
Geltungsbereich	16.359 m ²

ANHANG

Immissionsprognose – Lärm

Vorhaben: Bebauungskonzeption für das Grundstück in 19230 Hagenow

Flur: 20 **Flurstück:** 9/3

Auftraggeber: JH – Planungs-, Projektierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Grevesmühlener Str. 30; 19057 Schwerin

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Hasse
Beratender Ingenieur

Der Bericht besteht aus 6 Seiten und 3 Anlagen

Schwerin, den 5. November 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Problemstellung	3
2. Standortverhältnisse	3
2.1 Erläuterungen zum Betrachtungsgebiet.....	3
2.2 Beurteilung und Berechnung	4
2.2.1 Emissionsquellen	4
2.2.2 Immissionsorte.....	4
3. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen	4
3.1 Verkehrslärm – Straßenverkehr.....	4
3.2 Lärmpegelbereiche	5
4. Zusammenfassung	5

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan Maßstab	1 : 5.000
Anlage 2	Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung	
Anlage 3	Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen	

1. Einleitung und Problemstellung

Mit Auftrag vom 26.10.2016 wurde ich mit der Erarbeitung der Prognose zur Geräuschsituation der Bebauungskonzeption für das Grundstück in Hagenow (Flur: 20; Flurstück: 9/3) beauftragt. Für das Vorhaben soll die Lärmsituation, die sich aus dem Verkehrslärm der Straße ergibt, berücksichtigt werden.

Als Auskunftsperson stand

Herr Jörg Heidenreich JH – Planungs-, Projektierungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH, Schwerin

zur Verfügung.

Am Standort sind entsprechend dem vorgegebenen Aufgabenrahmen für das Betrachtungsgebiet folgende Bedingungen einzuhalten:

- Für den Verkehrslärm aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind für die Wohnbauflächen die Orientierungswerte (IRW) gemäß DIN 18005, Teil 1, Pkt. 1.1, b) bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS), und Campingplatzgebieten

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB bzw. 40 dB(A) ¹

einzuhalten.

Grundsätzlich sollen diese Orientierungswerte eingehalten werden bzw. ihre Unterschreitung ist wünschenswert.

2. Standortverhältnisse

2.1 Erläuterungen zum Betrachtungsgebiet

Zur Lage des Vorhabens siehe:

Anlage 1 Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Anlage 2 Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung

Das Betrachtungsgebiet schließt sich in südlicher Richtung an die vorhandene Bebauung an.

Als wesentliche Lärmquelle ist die Landesstraße L04 zu betrachten.

¹ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm ... gelten.

2.2 Beurteilung und Berechnung

Die Beurteilung für das Betrachtungsgebiet erfolgt für das Prognosejahr 2025.

2.2.1 Emissionsquellen

- Verkehrslärm - Straßenverkehr

Aus den vorhandenen Zählergebnissen (der Verkehrsmengenkarte M-V; 2010) wurde die Verkehrsbelastung für das Prognosejahr 2025 berechnet und daraus nach RLS90 die Lärmbelastung.

- Verkehrslärm – Schienenwege und Gewerbelärm

Sind nicht Gegenstand der Aufgabenstellung / Prognose.

2.2.2 Immissionsorte

Die Immissionsorte befinden sich auf der Baugrenze wo zu berücksichtigende Gebäude entstehen können.

Als Bezugshöhe für die Immissionsorte sowie für die Rasterdarstellung wurden 6,3 m über OKG (ausgebautes Dachgeschoß) gewählt.

3. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach der Richtlinien RLS 90 mit dem Rechenprogramm IMMI 2016 der Fa. „Wölfel Engineering GmbH + Co. KG“ unter Berücksichtigung aller dargestellten Geräuschquellen (siehe Anlagen 2).

3.1 Verkehrslärm – Straßenverkehr

- Prognose 2025

Für den Tag werden an den Immissionsorten IO2 und IO3 die Immissionsrichtwerte bis zu 4,5 dB überschritten.

Für die Nacht werden an den Immissionsorten IO2 und IO3 die Immissionsrichtwerte bis zu 3,5 dB überschritten.

3.2 Lärmpegelbereiche

Der maßgebliche Außenlärm wird aus den berechneten Beurteilungspegeln ermittelt und daraus werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche bestimmt.

Das Betrachtungsgebiet liegt im Bereich der Lärmpegelbereiche LPB I und LPB III. Die Lärmpegelbereiche werden für die im Betrachtungsgebiet unbebaute Fläche als Raster der Isoflächen dargestellt (siehe Anlage 3; Punkt 2.2).

4. Zusammenfassung

Entsprechend dem Dargestellten ist eine Nutzung im Betrachtungsgebiet wie folgt möglich:

- Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes sollen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dabei sollen sowohl entwurfstechnische sowie bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz der schutzbedürftigen Räume innerhalb des Betrachtungsgebietes angewendet werden.
Die Notwendigkeit dieses Verfahrensweges kann unter anderem damit begründet werden, dass hier die Ausgangsbedingungen nicht planerisch im Rahmen des Verfahrens beeinflusst werden können.
- Dafür ist das Planungsgebiet entsprechend der prognostizierten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gegliedert (siehe Anlage 3, Punkt 2.2).
- Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festlegung der Lärmpegelbereiche Rechnung getragen. Damit ist es möglich bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile und ggf. auch bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse, einen entsprechenden Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

- Zum Schutz gegen Außenlärm sind die betroffenen Gebäudeteile entsprechend der Lärmpegelbereichen zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).

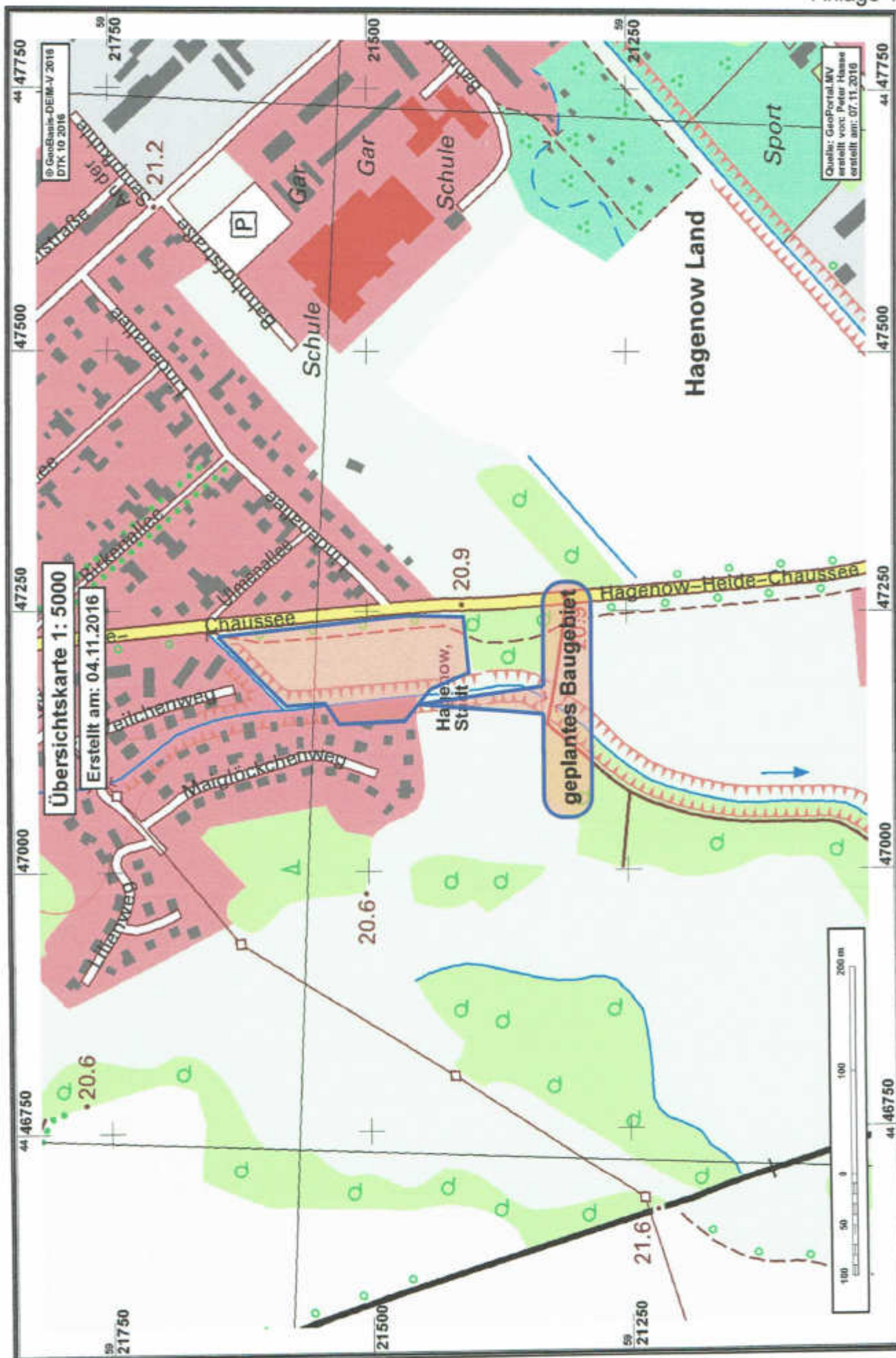
Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III auf der der dominierenden Lärmquelle zugewendeten Seite mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R_{w',res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Unter Beachtung der oben genannten Ausführungen und der gemäß Anlage 2 dargestellten Ausgangsparametern ist für die geplante Nutzung mit keiner unzulässigen Lärmbelastung zu rechnen.

Schwerin, den 5. November 2016

Dipl.-Ing. Peter Hasse
Beratender Ingenieur





Vorhaben: Bebauungskonzeption für das Grundstück in 19230 Hagenow

Flur: 20 Flurstück: 9/3

Standort: Hagenow-Heide Chaussee in 19230 Hagenow,
Landkreis Ludwigslust – Parchim

Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung

Inhaltverzeichnis

1. Beschreibung von Nutzung und Bauweise	1
1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO.....	1
1.2 Gebiete mit gewerblicher Nutzung.....	1
1.3 Infrastruktur – Verkehr.....	1
2. Angaben zu den Lärmquellen / Nutzung und Betriebszeiten.....	2
3. Angaben zu den Immissionsorten	2
4. Angaben zur Schallausbreitung.....	2
5. Verzeichnis Normen, Vorschriften und Literatur	3
7. Lageplan / Emissionsquelle und Immissionsorte.....	4

1. Beschreibung von Nutzung und Bauweise

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die Fläche der Bebauungskonzeption schließt sich in südlicher Richtung an die vorhandene Bebauung an. Die vorhandene Bebauung beinhaltet Wohnen.

- vorhandene Bebauung: offen, eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß, Nebengelass und Zier- und Nutzgärten
- geplante Bebauung: Allgemeines Wohnen mit offener Bebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

1.2 Gebiete mit gewerblicher Nutzung

Die vorhandene gewerbliche Nutzung befindet sich in westlicher Richtung im Abstand von über 650 m und wird nicht weiter untersucht.

1.3 Infrastruktur – Straßenverkehr

Als Basis für die zu prognostizierende Verkehrsbelastung wird für die Berechnung die Landesstraße L04 als Emissionsquelle berücksichtigt.

Die sich im Umfeld befindlichen Gemeindestraßen sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Anlage 2

2. Angaben zu den Lärmquellen / Nutzung und Betriebszeiten**Straßenverkehr**

Aus der Verkehrsmengenkarte M-V (2010) wurde die Verkehrsbelastung für das Prognosejahr 2025 berechnet:

Projektbezogene (Prognosefaktor) Verkehrsbelastung OU Pampow B321 R. SN 1							
L04 / 0088	Verkehrsmengenkarte 2010						
Jahr	LPF	RMF	PPF	Zählwerte	M	Kfz/h	p ₂₄
2010 KFZ tags	1,000			1.095,0	0,060	65,7	
nachts					0,008	8,8	
2010 SV tags	1,000			70,0			6,39
2020 KFZ tags	1,079	1,000	1,087	1.190,3	0,060	71,4	
nachts					0,008	9,5	
2020 SV tags	1,051	1,000	1,056	73,9			6,21

Für Landesstraßen gilt auch weiter die Verkehrsprognose 2020 mit Stagnation für die Folgejahre bis zum Jahr 2025.

3. Angaben zu den Immissionsorten

Immissionspunkte (nach DIN 18005):

Immissionsort	Bezeichnung
IO 1	an der westlichen Baugrenze
IO 2	an der östlichen Baugrenze - Südecke
IO 3	an der östlichen Baugrenze - Nordecke
IO 4	an der nördlichen Baugrenze - Mitte
IO 5	an der mittleren Baugrenze - Zentral
IO 6	an der nördlichen Baugrenze - Westecke
IO 7	an der westlichen Baugrenze - Mitte

Die Höhe der Immissionsorte wird mit 6,5 m über OKG gewählt (nach DIN 18005).

Immissionsraster:

Schrittweite:	5 m Raster über das gesamte Betrachtungsgebiet
Höhe:	6,3 m über Gelände

Entfernungen zwischen Lärmquelle und Wohnbebauung: siehe Lageplan

4. Angaben zur Schallausbreitung

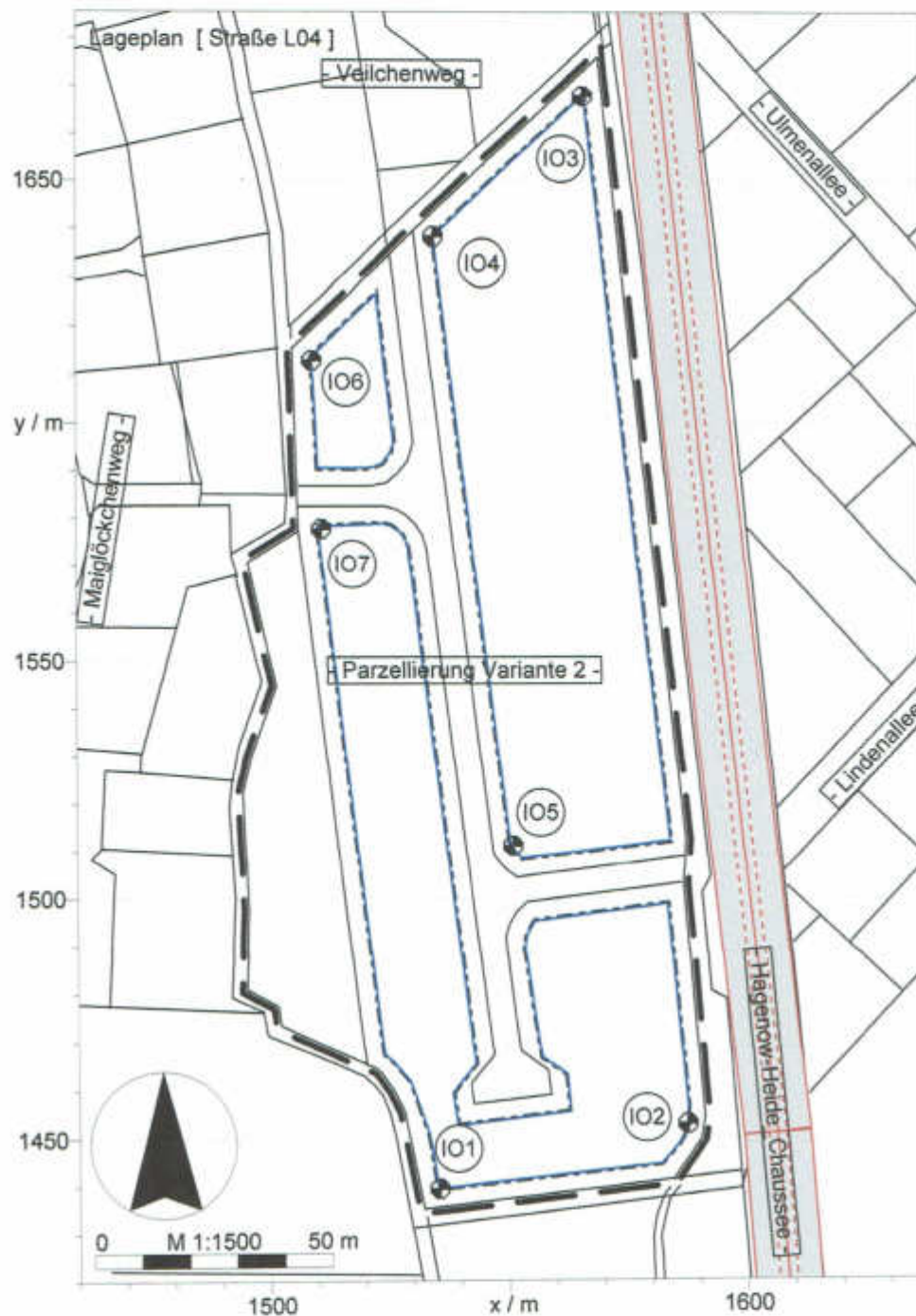
Geländeverlauf	- Fläche des Bebauungskonzeptes – unbebaut - benachbarte Flächen - Bebauung nördlich vorhanden, bestehend aus Wohngebäuden, Garagen, Hausgärten mit Nebengebäuden - geringe Höhenunterschiede - weitere benachbarte Flächen - Hausgärten und Kleingärten - geringe Höhenunterschiede
Abschirmung	- keine
Bewuchs	- im Betrachtungsgebiet vorhanden, aber unwesentlich für

die Berechnung

5. Verzeichnis Normen, Vorschriften und Literatur

Lfd.- Nr.	Norm / Vorschriften / Literatur	
1	DIN 4109: 1989-11	Schallschutz im Hochbau
2	DIN 4109, Beibl. 1: 1989-11	Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren
3	DIN 4109, Beibl. 1 / A1: 2003-09	Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren, Änderung A1
4	DIN 18005, 1: 2002 -07	Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
5	Beiblatt zu DIN 18005, T1: 1987 - 05	Wie vor; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
6	RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 1990
7	BauGB	BauGB – Baugesetzbuch, Vom 23. September 2004
8	BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung und Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert 11.06.2013)
9	Aktualisierung der Prognosefaktoren im Straßennetz MV	Landesamt für Straßenbau und Verkehr MV, vom 19.08.2002; letzte Ergänzung 2016

6. Lageplan / Emissionsquellen und Immissionsorte



Legende

- ~ Hilfslinie
- ~ Geltungsbereich (HLIN)
- ~ Baugrenze (HLIN)
- ~ Baugrenze II (HLIN)
- Immissionspunkt
- Straße /RLS-90

Firma: Ingenieurbüro P. Hasse
Am Störtal 1 in 19063 Schwerin

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Hasse

Vorhaben: Bebauungskonzeption für das Grundstück in Hagenow
Hagenow Flur : 20; Flurstück: 9/3
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bemerkung: Übersichtsplan
Datum: 04. November 2016

Anlage 3

Vorhaben: Bebauungskonzeption für das Grundstück in 19230 Hagenow
Flur: 20 **Flurstück:** 9/3

Standort: Hagenow-Heide Chaussee in 19230 Hagenow,
Landkreis Ludwigslust – Parchim

Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

Inhaltsübersicht

1. Basiswerte für die Berechnung	1
1.1 Lärmquellen	1
1.2 Lärmpegelbereiche	2
2. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen	2
2.1 Beurteilungspegel an den Immissionsorten	2
2.2 Darstellung - Isoflächen der Lärmpegelbereiche	2

1. Basiswerte für die Berechnung

Die Ausgangswerte der einzelnen Emissionsquellen für die Berechnung der Beurteilungspegel sind als Anlage 2 zusammengestellt. Darüber hinaus ist folgendes zu bemerken:

1.1 Lärmquellen Straßenverkehr

Als Basis für die zu prognostizierende Verkehrsbelastung wurde für die Berechnung die Landesstraße L04 / Hagenow-Heide Chaussee berücksichtigt:

Aus den vorhandenen Zählergebnissen wurde die Verkehrsbelastung für das Jahr 2025 berechnet (siehe Anlage 2). Gemeindestraßen sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Anlage 3**1.2 Lärmpegelbereiche**

Die Lärmpegelbereiche für den maßgeblichen Außenlärm werden auf der Basis des Verkehrslärmes der Straße ausgewiesen und als Isoflächen dargestellt.

Die verschiedenen LPB sind für die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 zu berücksichtigen. Zukünftige abschirmende Bauwerke werden dabei nicht beachtet. Für die Berechnung der maßgeblichen Außenpegel wird für den Verkehrslärm nach DIN 4109, Pkt. 5.5.2 der Zuschlag von 3 dB anrechnet.

2. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen**2.1 Beurteilungspegel an den Immissionsorten****Straßenverkehr- Prognose für das Jahr 2025**

Kurze Liste

Immissionsberechnung Beurteilung nach DIN 18005

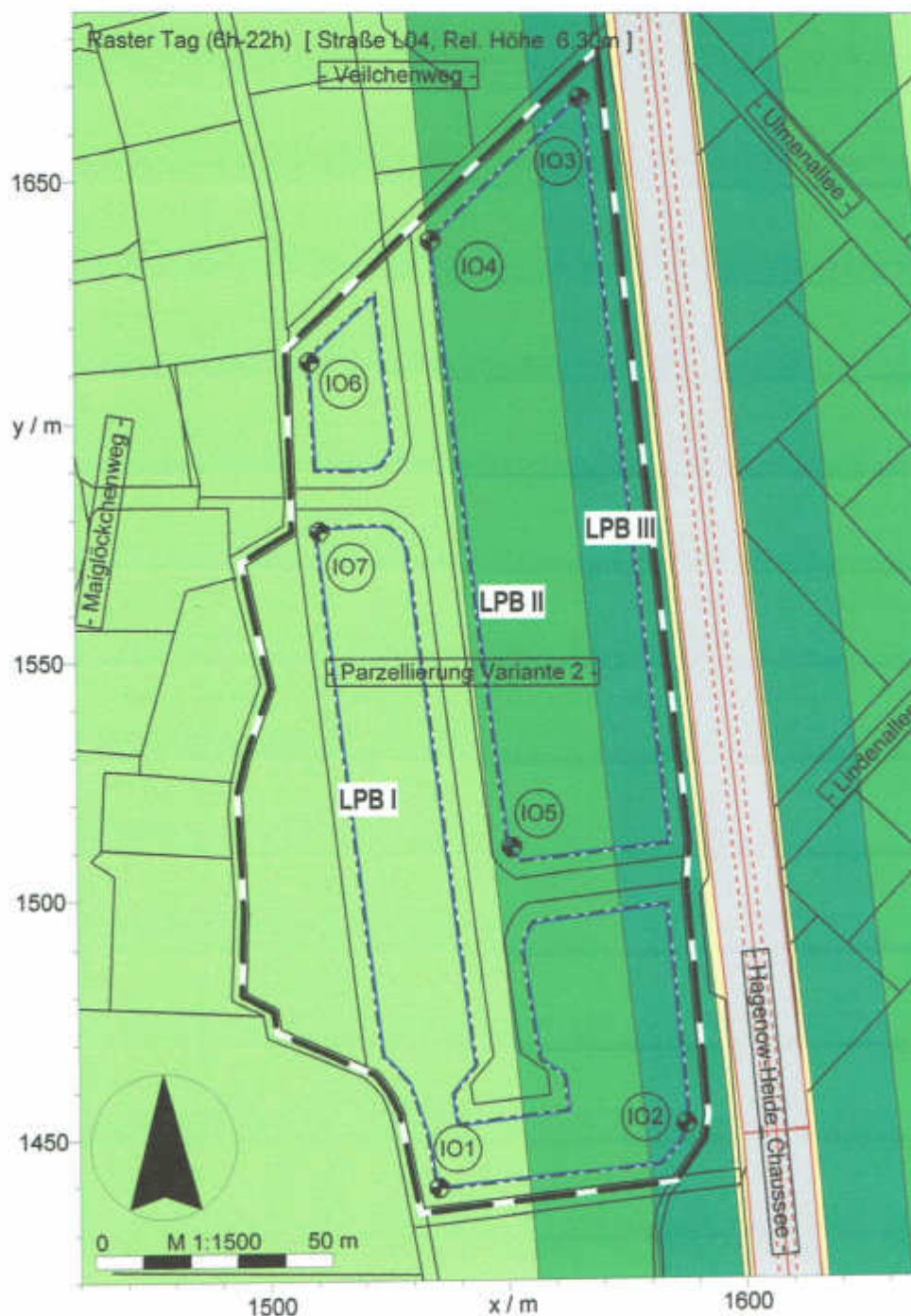
Straße L04 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"

	Tag (6h-22h)			Nacht (22h-6h)		
	IRW	L _{r,A}	Δ	IRW	L _{r,A}	Δ
	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IO 1	55	49,8	0,0	45	38,8	0,0
IO 2	55	59,0	4,0	45	47,9	2,9
IO 3	55	59,5	4,5	45	48,5	3,5
IO 4	55	52,1	0,0	45	41,0	0,0
IO 5	55	52,5	0,0	45	41,5	0,0
IO 6	55	48,9	0,0	45	37,9	0,0
IO 7	55	48,8	0,0	45	37,8	0,0

2.2 Darstellung - Isoflächen der Lärmpegelbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungskonzeptes liegt im Bereich der Lärmpegelbereiche LPB I und LPB III. Die Lärmpegelbereiche werden für die im Geltungsbereich unbebaute Fläche als Raster der Isoflächen dargestellt. Für die Festlegungen zum passiven Schallschutz wird der Verlauf der Isolinien in der Höhe von 6,3 m über OKG verwendet.

Isoflächen der Lärmpegelbereiche



Tag (6h-22h)
DIN 4109 (+3dB)
Lärmpegelbereiche

I	<55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)

Firma: Ingenieurbüro P. Hasse
Am Störtal 1 in 19063 Schwerin
Dipl.-Ing. Peter Hasse

Bearbeiter:

Vorhaben: Bebauungskonzeption für das Grundstück in Hagenow
Hagenow Flur : 20; Flurstück: 9/3
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bemerkung: Übersichtsplan - Lärmpegelbereiche

Datum: 04. November 2016

Stadt Hagenow

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 42

"Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II"

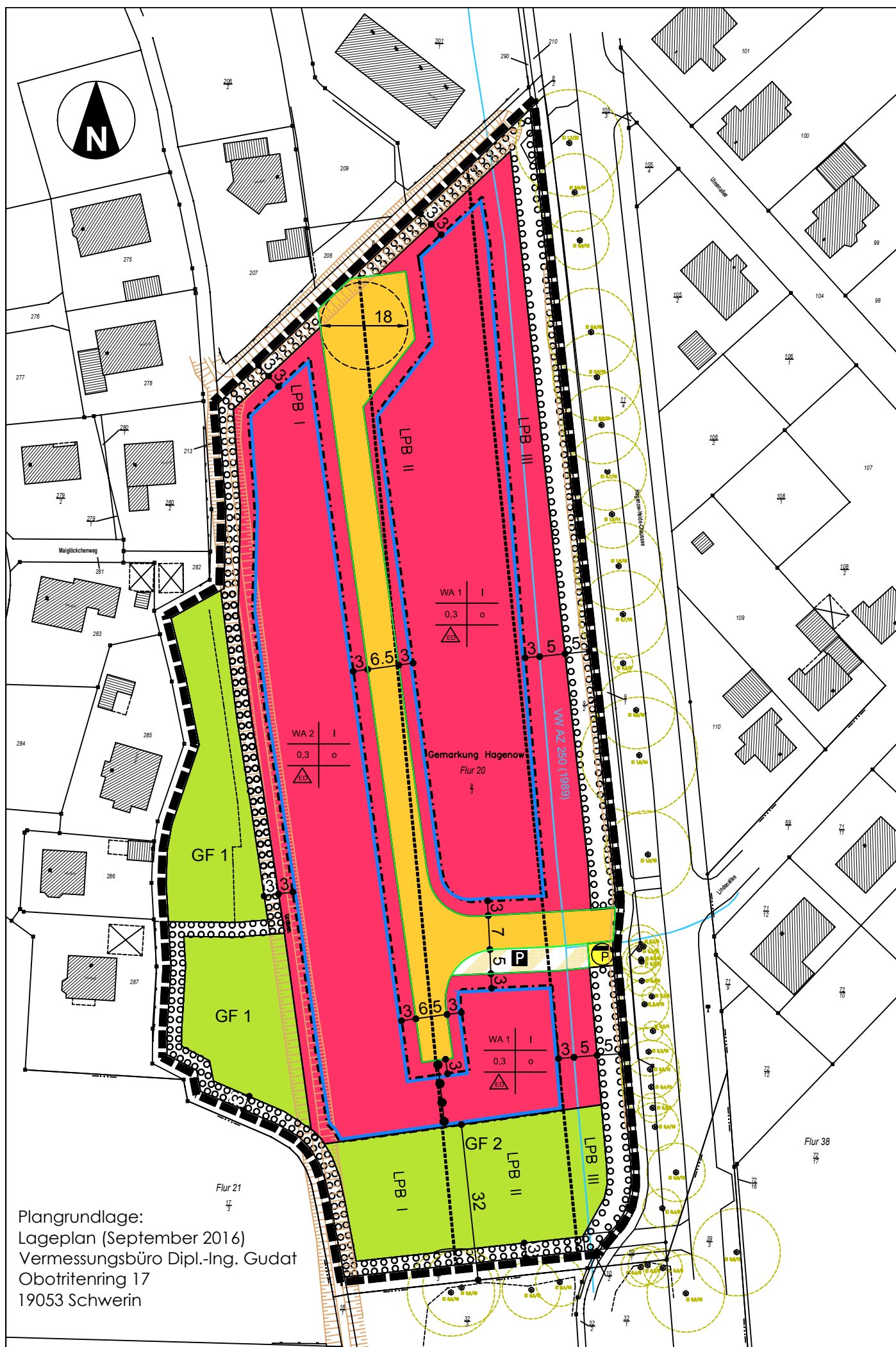


Übersichtsplan

VUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG

Lübecker Straße 111
19059 Schwerin

Bearbeitungsstand: Juni 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

0 offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



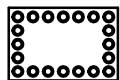
öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen / Gärten

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a))

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:



Pumpwerk

LPB II
LPB III

349

○ □ ●

— • • —

Graben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Höhenbezugspunkt (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO / §18 BauNVO)

Die Oberkante (OK) Rohdecke im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe der OK der neu geplanten Straße liegen. Es wird 9 m als die maximale Firsthöhe im gesamten Baugebiet festgesetzt. Es gilt das Maß von der OK Rohdecke im Erdgeschoß.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Traufhöhe auf 4,60 m festgesetzt. Es gilt das Maß von der OK Rohdecke im Erdgeschoß.

§ 3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

§ 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Trinkwasserleitung DN 250 AZ zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

§ 5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen GF 1 sind Gartengerätehäuser und Gartenpavillons bis 10 m² zulässig.

Zur Sicherung des Waldabstandes ist die private Grünfläche GF 2 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 6 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Eberesche, Schwarzdorn, Heckenrose, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Hundsrose und Heibuche. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§ 7 Passiver Lärmschutz

Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festlegung der Lärmpegelbereiche Rechnung getragen. Damit ist es möglich bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile und ggf. auch bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse, einen entsprechenden Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die betroffenen Gebäudeteile entsprechend der Lärmpegelbereiche zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).

Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III auf der der dominierenden Lärmquelle zugewendeten Seite mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteils gewährleisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 42.

§ 2 Materialien

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Außenfassaden wahlweise als Mauerwerk oder als Putzfläche auszuführen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben ist nicht zulässig, z.B. RAL-Farben Nr. 1016 schwefelgelb, 2005 leuchtorange, 2007 leuchthellorange, 3024 leuchttrot, 3026 leuchthellrot. Bei zusammengehörenden Teilgebäuden müssen die Oberflächen in Ausführung und Farbe der geschlossenen Anteile der Außenwände gleich sein. Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude alle Arten von Dachziegeln und Dachsteinen mit nicht glänzenden Oberflächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, dass abweichende Materialien für die Dacheindeckung zulässig sind.

§ 3 Dachformen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dächer als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 30° bis 45° auszubilden. Flachdachgebäude sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, dass abweichende Dachformen zulässig sind.

§ 4 Dachaufbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu einer maximalen Breite von 0,5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis zu 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen, wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker. Die Dachaufbauten sind grundsätzlich in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Dort wo die Anlagen an der Dachfläche, die dem öffentlichen Straßen- oder Landschaftsraum zugewandt sind, untergebracht werden, ist die Farbgebung der Rahmen- und Konstruktionselemente der Dachfarbe anzupassen.

Bei Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen eine Blendwirkung für den öffentlichen Straßenverkehr und auch für die zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z. B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, darf nicht gefährdet werden.

§ 5 Grundstücksfreiflächen

Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

§ 6 Einfriedung

Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Einfriedungen als Heckenpflanzungen, unter Verwendung von einheimischen Arten, sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zulässig. Diese sind vom Eigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können zu einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, zugrunde.

(2) Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

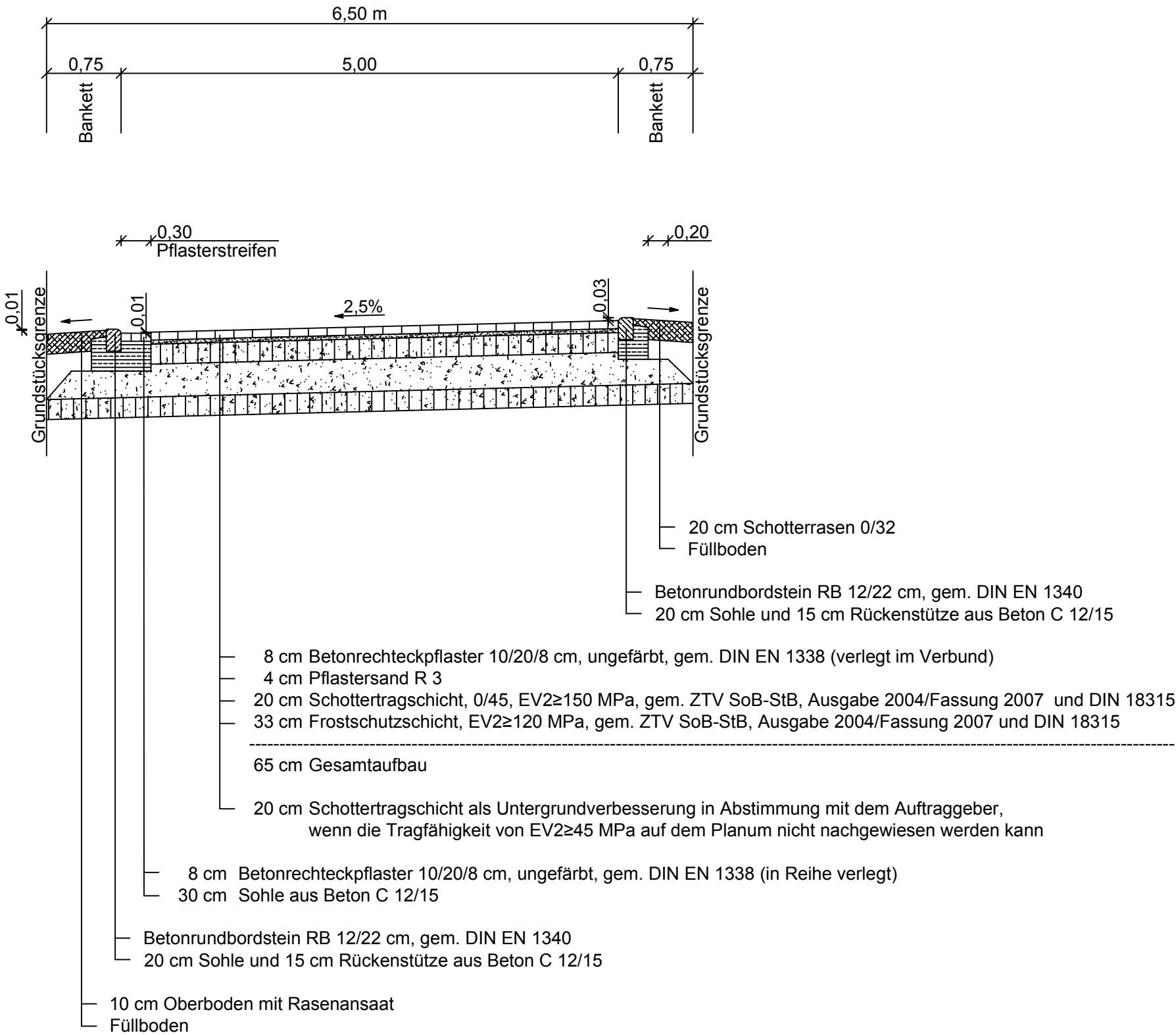
(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen.

(4) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

(5) Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbaums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

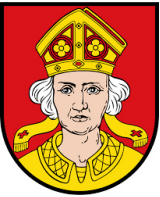
L:\16S032 Heidenreich, Hagenow - B-Plan\Pläne\Regelquerschnitt_2017-06-08.dwg 297 x 500 mm

Aufbau gemäß RStO 12, Ausgabe 2012, Tafel 3, Zeile 1, Belastungsklasse Bk1,0



1

Planung:  Ingenieurplanung GmbH&Co.KG Lübecker Straße 111 19059 Schwerin Tel.: 0385/58 97 98-30, Fax: 0385/58 97 98-39 E-Mail: schwerin@vius.de		Datum	Zeichen
	bearbeitet	06/2017	gez. Danny Ruffedt
	gezeichnet	06/2017	gez. Roswitha Helwig
	geprüft:	gez. Heiko Rohatzsch Büroleiter	

Stadt Hagenow Lange Straße 28 - 32 19230 Hagenow Tel.: 0385/511 4 0, Fax: 0385/511 4150 E-Mail: info@hagenow.de			Datum	Zeichen
		bearbeitet		
		bearbeitet		
		geprüft:		

Lfd.-Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Straßenbauverwaltung		Unterlage / Blatt-Nr.: 14
Straße / Abschn.-Nr. / Station:		Regelquerschnitt
PROJIS-Nr.:		Maßstab: 1:50
Stadt Hagenow Bebauungsplan Nr. 42 "Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II"		
aufgestellt: Stadt Hagenow		
...Hagenow..., den		