



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2017/0051
öffentlich

Betreff:

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Hagenow für das Gebiet "Gärtnerweg/Wiesengrund" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Verfahren nach § 13a BauGB

| | |
|---|-----------------------------|
| <i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement | <i>Datum:</i> 07.08.2017 |
| <i>Verantwortlich:</i> Wiese, Dirk | |
| <i>Beteiligte Fachbereiche:</i> | |
| | |

| <i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> | <i>Status</i> |
|--|----------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung) | 12.09.2017 Öffentlich |
| Hauptausschuss(Vorberatung) | 18.09.2017 Nichtöffentlich |
| Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung) | 28.09.2017 Öffentlich |

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Gärtnerweg/Wiesengrund“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Anlage 1 zum Beschluss: Begründung und Planzeichnung

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Gärtnerweg/Wiesengrund“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Problembeschreibung/Begründung:

Auf der Stadtvertretersitzung vom 06.04.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43 gefasst.

Die Flächen am Wiesengrund sollen als Wohnbauflächen entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Umnutzung der Gartenflächen kann ein kleiner innerstädtischer Standort westlich der Söringstraße städtebaulich sinnvoll für den Wohnungsbau erschlossen werden. Der Standort schließt unmittelbar an das Wohngebiet „Nordische“ an.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen wird eine Wohnbauflächenentwicklung entlang der Söringstraße ausgeschlossen. Die hier befindlichen Gärten werden nur noch zum Teil bewirtschaftet, so dass dieser Bereich in seiner Nutzung gesichert und aufgewertet werden soll. Die Weiternutzung der Gartenflächen in diesem Abschnitt fügt sich in die entlang der Söringstraße prägenden Gartennutzungen ein.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, ist eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nicht erforderlich. Daher erfolgt jetzt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung für die Dauer eines Monats. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen.

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



© GeoBasis-DE/M-V 2017

Bebauungsplan Nr. 43
“Gärtnerweg/Wiesengrund“
nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

Entwurf

August 2017

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Hagenow „Gärtnerweg/Wiesengrund“ für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 10, Flurstücke 23, 24, 25/4, 26/3, 27/3, 28/3, 29/6, 29/8, 30/7, 25/3 und 22/3

auf der westlichen Seite der Söringstraße (Bundesstraße 321) zwischen dem Gärtnerweg und dem Wiesengrund

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Planungsziel/ Standortwahl | 3 |
| 2. Geltungsbereich | 3 |
| 3. Allgemeines | 3 |
| 3.1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 3.2. Verfahren / Planungsgrundlagen | 4 |
| 4. Vorgaben übergeordneter Planungen | 5 |
| 5. Bestand | 5 |
| 6. Planinhalt | 6 |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2. Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.3. Bauweise, Baugrenzen..... | 6 |
| 6.4. Örtliche Bauvorschrift | 7 |
| 6.5. Verkehrserschließung/Stellplätze | 7 |
| 6.6. Technische Ver- und Entsorgung | 7 |
| 6.7. Grünflächen..... | 8 |
| 7. Umweltbelange | 8 |
| 7.1. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen | 8 |
| 8. Artenschutz | 9 |
| 8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 9 |
| 8.2. Schutzgebiete und Objekte | 12 |
| 9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken, Immissionsschutz | 13 |
| 9.1. Auswirkungen..... | 13 |
| 9.2. Einwirkungen..... | 13 |
| 10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung | 14 |
| 11. Städtebauliche Daten | 14 |

1. Planungsziel/ Standortwahl

Auf der Fläche zwischen Gärtnerweg und Wiesengrund befindet sich ein Wohngrundstück, das zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Nordische“ gehört. Die übrigen Flächen werden als private Gartenflächen genutzt, ausgenommen das Eckgrundstück Gärtnerweg/Söringstraße.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Verkehrslärms von der Söringstraße sollen die straßenfernen Flächen am Wiesengrund als Wohnbauflächen entwickelt werden. Der bereits im B-Plan Nr. 22 berücksichtigte Abstand zur Söringstraße (B 321) wird für diese Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen. Mit der Umnutzung der Gartenflächen kann ein kleiner innerstädtischer Standort westlich der Söringstraße städtebaulich sinnvoll für den Wohnungsbau erschlossen werden. Der Standort schließt unmittelbar an das Wohngebiet „Nordische“ an. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen wird eine Wohnbauflächenentwicklung entlang der Söringstraße ausgeschlossen. Die Gärten werden nur noch zum Teil bewirtschaftet, so dass dieser Bereich in seiner Nutzung gesichert und aufgewertet werden soll. Die Weiternutzung der Gartenflächen in diesem Abschnitt fügt sich in die entlang der Söringstraße prägenden Gartennutzungen ein.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über den Gärtnerweg und den Wiesengrund an die Söringstraße gegeben. Die technischen Medien liegen in diesen beiden Straßen.

Mit dem geplanten Standort wird die Entwicklung von dem B-Plangebiet Nr. 22 „Nordische“ in Richtung Norden weitergeführt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 10, die privaten Flurstücke 23, 24, 25/4, 26/3, 27/3, 28/3, 29/6, 29/8 und 30/7 sowie die städtischen Straßenflurstücke 22/3 und 25/3 mit insgesamt ca. 6.500 m².

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Straße „Wiesengrund“, im Süden durch den Gärtnerweg und im Osten durch die Söringstraße (B 321) begrenzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Gartenflächen, die zum Teil intensiv bzw. auch nicht mehr genutzt werden.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3. Allgemeines

3.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

3.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung vom 06.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet „Gärtnerweg/Wiesengrund“ gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um gärtnerisch genutzte Grundstücke zwischen bestehender Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 22 „Nordische“ und dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei) an der Söringstraße, die dem Innenbereich zu zurechnen sind und einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist 5.409 m² groß.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 43 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte, die durch die Stadt Hagenow bereitgestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäudebestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 43 besteht aus:

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

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

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelín 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.

2015 hatte die Stadt Hagenow 11.697 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung, der weiter zu stärken ist. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen zu nutzen.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist Hagenow als **Mittelzentrum** eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf bereits erschlossene Standorte im Innenbereich zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan Nr. 43 folgt mit dem innerstädtischen Standort den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung festgesetzt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

5. Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden als private Gärten genutzt, ausgenommen das Eckflurstück 307. Hier ist Gehölzbestand vorhanden. Auf den Flurstücken 25/4, 27/3 29/6 und 29/8 befinden sich Gärtenhäuser.

Die Flächen sind sowohl zum Wiesengrund als auch zur Söringstraße eingezäunt. Die Gärten entlang der Söringstraße sind jeweils über eine Pforte fußläufig zu erreichen. Zufahrten bestehen nicht. Der kombinierte Rad-Gehweg vor dem Zaun entlang der Söringstraße ist mit einem durchgehenden Hochbord zur Fahrbahn begrenzt.

Die Flurstücke 23 und 24 sind vom Wiesengrund aus über ein Tor und Pforte erreichbar. Die Straße ist asphaltiert. Der Einmündungsbereich des Wiesengrundes zur Söringstraße ist mit einer Straßenbreite von mindestens 5,50 m ausgebaut, verengt sich im weiteren Verlauf auf 3,00 m bis 3,50 m. Auf der westlichen Seite führt ein Graben entlang – teils offen und verrohrt zur Ableitung des Niederschlagswassers. Auf der östlichen Seite ist ein straßenbegleitender Rasenstreifen bis zu den eingezäunten Grundstücken vorhanden. Der südlich angrenzende Gärtnerweg ist ebenfalls asphaltiert.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Es steht schwer versickerbarer Boden an. Schützenswerter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich grenzt das bebaute Wohngrundstück aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 an.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Da der Bebauungsplan Nr. 43 unmittelbar nördlich an den bereits bebauten Wohnungsbaustandort (Bebauungsplan Nr. 22 „Nordische“) anschließt, erfolgen die Festsetzungen im B-Plan Nr. 43 in Anlehnung an die im B-Plan Nr. 22 getroffenen Inhalte.

6.1. Art der baulichen Nutzung

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

Da der Standort für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenintensive, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen.

Der Ausschluss der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes entlang der Söringstraße ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 „Nordische“ festgesetzten Grundflächenzahl wird diese mit 0,35 festgesetzt.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen.

6.3. Bauweise, Baugrenzen

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem Baufelde die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00 m beträgt. In Fortführung der Bebauung aus dem B-Plan Nr. 22 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch

Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Landesbauordnung. Zu den öffentlichen Straßen – Wiesengrund und Gärtnerweg - wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund der Berücksichtigung des Lärmschutzes wird die Baugrenze zur Söringstraße in einem Abstand von ca. 50 m festgesetzt.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebengebäuden wird zwischen dem Gärtnerweg sowie dem Wiesengrund und der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen.

6.4. Örtliche Bauvorschrift

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort im Anschluss an den B-Plan Nr. 22 in das Ortsbild entlang der Söringstraße einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Dächer der Hauptgebäude sind daher grundsätzlich einfarbig herzustellen.

6.5. Verkehrserschließung/Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt durch Grundstückszufahrten von den öffentlichen Straßen Wiesengrund und Gärtnerweg. Der Gärtnerweg ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 22 „Nordische“. Der Einmündungsbereich des Wiesengrundes zur Söringstraße ist mit einer Straßenbreite von mindestens 5,50 m ausgebaut. Es wird eine Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Im weiteren Verfahren ist die erforderliche Ausbaubreite einschließlich Beschilderung zu bestimmen (z.B. Einbahnstraße, Parkverbot, Geschwindigkeitsbegrenzung). Von der Söringstraße (B 321) sind keine Zufahrten zulässig, ebenso für die ersten Abschnitte im Kurvenbereich zum Gärtnerweg und Wiesengrund ab Söringstraße, so dass für diese Bereiche Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten. Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Grundstück herzustellen.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene Trinkwassernetz der Stadtwerke sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist möglich, jedoch ist eine Prüfung erforderlich, ob die gesamte Löschwassermenge aus dem Netz bereitgestellt werden kann. Die Entfernung zu den westlich liegenden Teichen beträgt ca. 300 m.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Stadtwerke gesichert werden.

Wärmeversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz der Stadtwerke ist möglich.

Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Deutsche Telekom/Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

6.7. Grünflächen

Die privaten Gartenflächen werden im Bestand gesichert. Es sind je Garten eingeschossige Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 35 m² zulässig. Diese Vorgaben resultieren aus den bestehenden Gartenhäusern. Die für die Gartennutzung ergänzenden Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Terrasse sind zulässig.

7. Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

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

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

- Gärten und Kleingärten,
- Gehölzbestand aus Sukzession (noch nicht §18 / 20 NatSchAG)

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.

7.1. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

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

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern, oder es sind Bodenschutzmatte vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Durch die Nutzung erschlossener innerstädtischer Flächen ist der Standort alternativlos und entspricht dem Bodenschutzgebot.

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

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer Kleingartenanlage entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendeten Quellen

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

8. Artenschutz

8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13 BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherige Flächennutzung wird teilweise neu geregelt. Eine Gartenfläche wird der Bebauung zugeführt. Durch die geplante Bebauung ist auf keine wesentliche Veränderung der umgebenden Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und Freianlagen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

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

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

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH- RL | A IV- FFH- RL | Lebensraum - Kurzfassung |
|---------------|----------------------------------|---|--------------------|---------------------|---|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i> | Sumpf-Engelwurz | II | IV | nasse, nährstoffreiche Wiesen |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i> | Kriechender Scheiberich, - Sel- lerie | II | IV | Stillgewässer |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i> | Frauenschuh | II | IV | Laubwald |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i> | Sand-Silberscharte | *II | IV | Sandmagerrasen |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i> | Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanz- kraut | II | IV | Niedermoor |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i> | Schwimmendes Froschkraut | II | IV | Gewässer |
| Weichtiere | <i>Anisus vorticulus</i> | Zierliche Tellerschnecke | II | IV | Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer |
| Weichtiere | <i>Unio crassus</i> | Gemeine Flussmuschel | II | IV | Fliesgewässer |
| Libellen | <i>Aeshna viridis</i> | Grüne Mosaikjungfer | | IV | Gewässer |
| Libellen | <i>Gomphus flavipes</i> | Asiatische Keiljungfer | | IV | Bäche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia albifrons</i> | Östliche Moosjungfer | | IV | Altarme / Waldteiche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia caudalis</i> | Zierliche Moosjungfer | | IV | Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen |
| Libellen | <i>Leucorrhinia pectoralis</i> | Große Moosjungfer | II | IV | Hoch/Zwischenmoor |
| Libellen | <i>Sympetma paedisca</i> | Sibirische Winterlibelle | ? | ? | |
| Käfer | <i>Cerambyx cerdo</i> | Heldbock | II | IV | Alteichen über 80 Jahre |
| Käfer | <i>Dytiscus latissimus</i> | Breitrand | II | IV | stehende Gewässer mit dichten Flachwasser-be- reichen |
| Käfer | <i>Graphoderus bilineatus</i> | Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer | II | IV | Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwas- serbereichen |
| Käfer | <i>Osmoderma eremita</i> | Eremit, Juchtenkäfer | *II | IV | Wälder/Mulmbäume |
| Falter | <i>Lycaena dispar</i> | Großer Feuerfalter | II | IV | Moore, Feuchtwiesen |
| Falter | <i>Lycaena helle</i> | Blauschillernder Feuerfalter | II | IV | Feuchtwiesen /Quellflüsse |
| Falter | <i>Proserpinus proserpina</i> | Nachtkerzenschwärmer | | | Trockene Gebiete/Wald |
| Fische | <i>Acipenser sturio</i> | Europäischer Stör | II | ? | Gewässer |
| Lurche | <i>Bombina bombina</i> | Rotbauchunke | II | IV | Gewässer/Wald |
| Lurche | <i>Bufo calamita</i> | Kreuzkröte | | IV | Sand/Steinbrüche |
| Lurche | <i>Bufo viridis</i> | Wechselkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | Hyla arborea | Laubfrosch | | IV | Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge. |
| Lurche | <i>Pelobates fuscus</i> | Knoblauchkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | <i>Rana arvalis</i> | Moorfrosch | | IV | Moore/Feuchtgebiete |
| Lurche | <i>Rana dalmatina</i> | Springfrosch | | IV | Wald/Feuchtgebiete |
| Lurche | <i>Rana lessonae</i> | Kleiner Wasserfrosch | | IV | Wald/Moore |
| Lurche | <i>Triturus cristatus</i> | Kammolch | II | IV | Gewässer |
| Kriechtiere | <i>Coronella austriaca</i> | Schlingnatter | | IV | Trockenstandorte /Felsen |
| Kriechtiere | <i>Emys orbicularis</i> | Europäische Sumpfschildkröte | II | IV | Gewässer/Gewässernähe |
| Kriechtiere | <i>Lacerta agilis</i> | Zauneidechse | | IV | Hecken/Gebüsche/Wald |
| Meeressäuger | <i>Phocoena phocoena</i> | Schweinswal | II | IV | Ostsee |
| Fledermäuse | Barbastella barbastellus | Mopsfledermaus | II | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb. |
| Fledermäuse | Eptesicus nilssonii | Nordfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Eptesicus serotinus | Breitflügel-fledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Myotis brandtii</i> | Große Bartfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Gewässer |
| Fledermäuse | <i>Myotis dasycneme</i> | Teichfledermaus | II | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis daubentonii</i> | Wasserfledermaus | | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis myotis</i> | Großes Mausohr | II | IV | Wald |
| Fledermäuse | Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald |
| Fledermäuse | <i>Nyctalus leisleri</i> | Kleiner Abendsegler | | IV | Wald |
| Fledermäuse | Nyctalus noctula | Abendsegler | | IV | Gewässer/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus nathusii</i> | Rauhhaufledermaus | | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Pipistrellus pygmaeus | Mückenfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Plecotus auritus | Braunes Langohr | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Plecotus austriacus | Graues Langohr | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Vespertilio murinus | Zweifarb-fledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Landsäuger | <i>Canis lupus</i> | Wolf | *II | IV | |
| Landsäuger | <i>Castor fiber</i> | Biber | II | IV | Gewässer |
| Landsäuger | Lutra lutra | Fischotter | II | IV | Gewässer |
| Landsäuger | <i>Muscardinus avellanarius</i> | Haselmaus | | IV | Mischwälder mit Buche /Hasel |

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

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Reptilien/Amphibien

Am 20. Juli 2017 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Gräben) ohne Befunde.

Da nur eine stichprobenartige Flächenkontrolle erfolgte, aber in Nähe eines Grabens gearbeitet wird, ist als Vermeidungsmaßnahme festzusetzen:

Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Straßenbeleuchtung, benachbarte Bebauung), Strukturen Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich (Läuben, keine Keller) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Hinweis:

Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist als Vermeidungsmaßnahme vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) notwendig.

Fischotter

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

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

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

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

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

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

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

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

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

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Boden-, und Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und die Strukturen für Gehölzbrüter überwiegend erhalten bleiben, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Rastflächen

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

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

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

8.2. Schutzgebiete und Objekte

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

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

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

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

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

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

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

Aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und Entfernungen von mind. 3,00 km zu den internationalen Schutzgebieten und mind. 750 m zu nationalen Schutzobjekten, sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken, Immissionsschutz

9.1. Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnnutzung zu erwarten. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen liegen brach, so dass hier keine negativen Auswirkungen bestehen.

9.2. Einwirkungen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Söringstraße (B 321), so dass Einwirkungen durch die Verkehrsbelegung auf das Plangebiet bestehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Nordische“ liegt ein Lärmschutzgutachten von 1998 vor.

Für die Belegung der Söringstraße (Bundesstraße 321) und der Bahnstrecke Hagenow – Land/Zarrentin liegen folgende Angaben vor:

| | 1995 | 2005 | 2010 | Sonstiges |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Söringstraße | | | | |
| DTV | 4.700 Kfz/24h | 4.912 Kfz/24h | 4.205 Kfz/24h | Asphalt |
| SV | 427 SV/24h | 402 SV/24h | 374 SV/24h | Geschw. 50 km/h |
| Bahnstrecke | | | | |
| <i>Regionalzüge</i> | | | | |
| 6 – 22 Uhr | 16 | | 16 | |
| 22 – 6 Uhr | 2 | | 0 | |
| <i>Güterzüge</i> | | | | |
| 6 – 22 Uhr | 2 | | 32 | |
| 22 – 6 Uhr | 0 | | 16 | |

Im Bebauungsplan Nr. 22 waren resultierend aus dem Lärmgutachten für den Baublock 1 Überschreitungen tags von 2,3 dB(A) und nachts von 5 dB(A) ermittelt worden. Als Lärmschutzmaßnahme war festgesetzt worden, dass Schlaf- und Kinderschlafräume von der Söringstraße abgewandt anzuordnen sind.

Die obige Tabelle zeigt, dass die Verkehrsbelegung der B 321 zurückgegangen ist. Dagegen ist die Belegung der Bahnstrecke für nachts erheblich angestiegen. Die Angaben beruhen auf einer Zuarbeit des Betreibers TME Torsten Meincke Eisenbahn GmbH vom 24.01.2014, die zum Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“ abgefordert waren und nach aktueller telefonischer Rückfrage auch zukünftig zu berücksichtigen sind. In der Realität finden diese Zugbewegungen in der angegebenen Anzahl jedoch nicht statt.

Nach DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete:

| | | |
|--------|------------------------|------------------------|
| tags | 55 dB(A) | 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr |
| nachts | 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) | 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr |

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

In Anlehnung an die Ergebnisse des Lärmgutachtens von 1998 und Berücksichtigung der Verringerung der Verkehrsbelegung auf der B 321 werden die Maßnahmen zum Schallschutz aus dem B-Plan Nr. 22 für den B-Plan Nr. 43 weitergeführt. Die Baugrenze wird in einer Entfernung von 45 m ab Mitte Söringstraße festgesetzt. Damit wird der Abstand aus dem B-Plan Nr. 22 aufgenommen. Ebenfalls wird festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderschlafräume abgewandt von der Söringstraße anzuordnen sind. Somit wird dem vorrangigen Anliegen des Immissionsschutzes, nämlich die Gewährung der Nachtruhe, Genüge getan.

Die privaten Nutzgärten entlang der Söringstraße sind nicht als Kleingartenanlage einzustufen, so dass die Berücksichtigung der nach DIN 18005 für Kleingartenanlagen angegebenen Orientierungswerte tags und nachts von 55 dB(A) nicht anzusetzen sind.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die überbaubaren Flurstücke und die Gartengrundstücke befinden sich in Privateigentum. Die öffentlich-rechtliche Erschließung ist durch die Anbindungen an die angrenzenden städtischen Straßen – Gärtnerweg und Wiesengrund – gegeben.

11. Städtebauliche Daten

| | | |
|-------------------------------------|-----|----------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | ca. | 6.500 m² |
| Wohnbaufläche | ca. | 1.380 m ² |
| Grünfläche | ca. | 4.030 m ² |
| Straße mit Grünstreifen | ca. | 1.090 m ² |

Hagenow,

.....
Der Bürgermeister

Hagenow - B-Plan Nr. 43 „Gärtnerweg/Wiesengrund“ Teil B – TEXT

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

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Private Grünflächen - Gärten

Gemäß § 9 Abs. 15 BauGB ist innerhalb der privaten Gärten pro Garten nur eine eingeschossige Gartenlaube zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von max. 35 m² zulässig. Weitere für die Gartennutzung ergänzende Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gewächshaus, Terrasse sind zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken ausgeschlossen.

3. Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

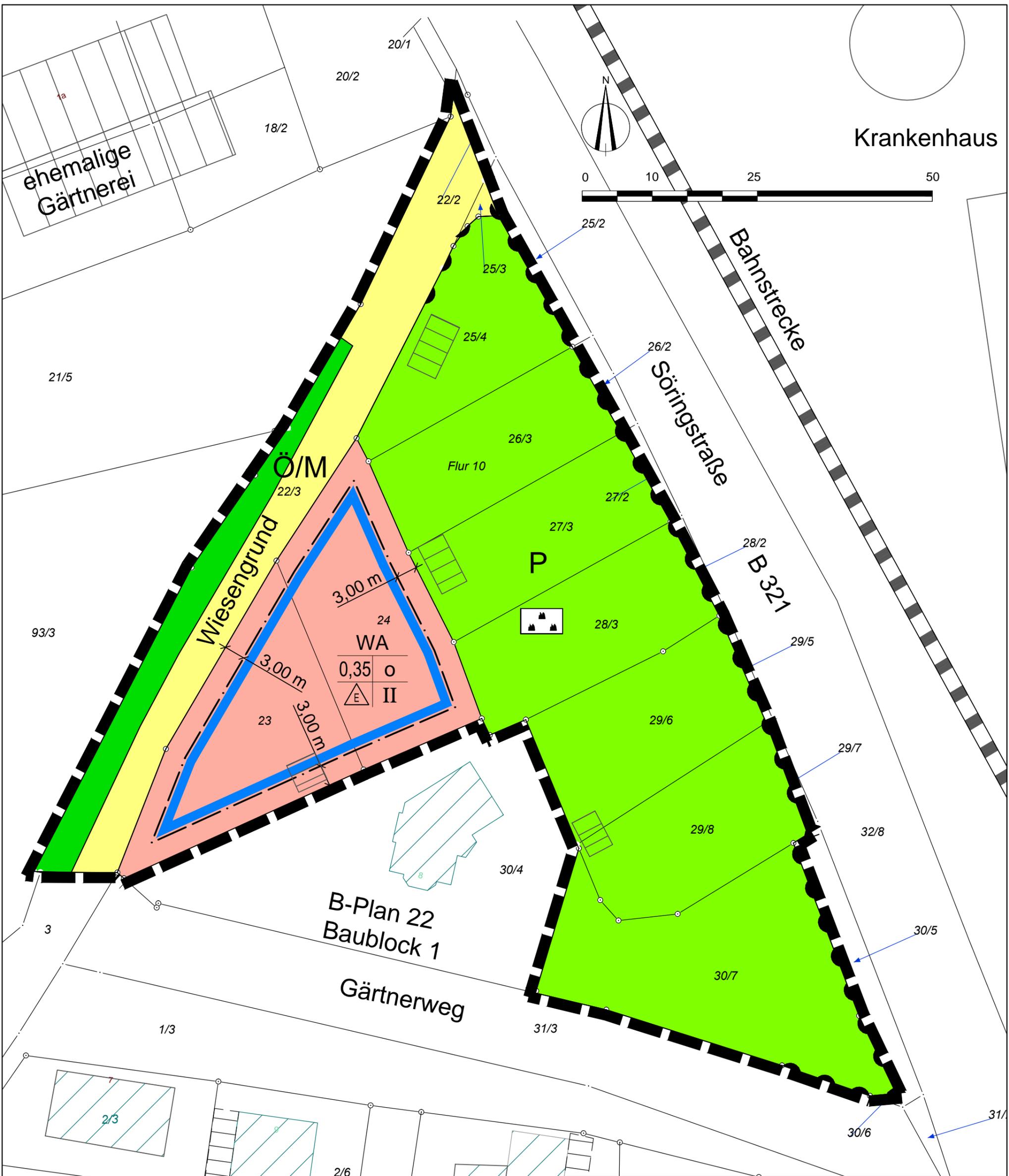
- 3.1 Dacheindeckungen sind nur einfarbig in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- 3.2 Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 3.1 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sowie sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker).
- 3.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

Schlaf- und Kinderschlafräume sind auf der von der Söringstraße (B321) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

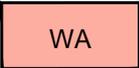
- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.



| | |
|--|---|
| Rechtsverbindlich: | |
| genehmigungsfähige Planfassung: | |
| geänderter Entwurf: | |
| Entwurf: | August 2017 |
| Vorentwurf: | |
| Planungsstand | Datum: |
| Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 43 "Gärtnerweg / Wiesengrund" nach § 13a BauGB | |
| Kartengrundlage: | Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 15057 Schwane Ziegenberg 2 Telefon: 0350 48275000 www.stl.de E-Mail: g.schwarz@stl.de Fax: 0350 48275008 |
| Ausschnitt aus der Automatische Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Hagenow Flur 10 ergänzt durch Luftbild | Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice 15057 Schwane Ziegenberg 2 Telefon: 0350 48275000 www.stl.de E-Mail: f.ortelt@stl.de Fax: 0350 48275008 |
| Maßstab: 1 : 500 | |

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

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

 Allgemeine Wohngebiete

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

 Baugrenze

 nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 öffentliche Verkehrsfläche / Mischverkehrsfläche

 Straßenbegleitgrün

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 private Grünfläche

 Gärten (Zusatzzeichen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

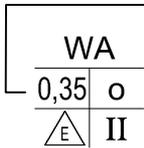
 vorhandene Haupt- und Nebengebäude

 Flurstücksgrenzen

24 Flurstücksnummer

 Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

 Grundflächenzahl
WA Gebietscharakter
0,35 o Bauweise
 II Geschossigkeit
|
nur Einzelhäuser zulässig