



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2016/0022
öffentlich

Betreff:
Satzungsbeschluss der Stadt Hagenow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" im Ortsteil Hagenow Heide

| | |
|---|-----------------------------|
| <i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement | <i>Datum:</i> 14.03.2016 |
| <i>Verantwortlich:</i> Wiese, Dirk | |
| <i>Beteiligte Fachbereiche:</i> | |
| | |

| <i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> | <i>Status</i> |
|--|----------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung) | 05.04.2016 Öffentlich |
| Hauptausschuss(Vorberatung) | 18.04.2016 Nichtöffentlich |
| Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung) | 28.04.2016 Öffentlich |

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A als Satzung. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird gebilligt. (siehe Anlage)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Problembeschreibung/Begründung:

Nachdem zuvor auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen Belange abgewogen und abwägungsrelevante Sachverhalte in der Begründung ergänzt wurden, ist als nächster Verfahrensschritt die Beschlussfassung über die Satzung entsprechend § 10 (1) BauGB vorzunehmen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist als Satzung zu beschließen, die Begründung zu billigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im Rahmen dieser 2. Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgt. Daher ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 keine Genehmigung erforderlich.

Bei der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist anzugeben, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt ist. Mit der Bekanntmachung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 rechtsverbindlich.

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



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 “Eigenheimbau Hagenow Heide“ nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren

Begründung

März 2016

Stadt Hagenow Landkreis Ludwigslust -Parchim

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eigenheimbau Hagenow Heide“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren für den nördlichen Bereich zwischen Ginsterweg und Ahornweg

für das Gebiet der Gemarkung Hagenow Heide, Flur 1, Flurstücke 114/97 bis 114/106 – südliche Seite des Ahornweges

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. | Planungsgrundlagen/Anlass der Änderung | 3 |
| 3. | Änderungen | 4 |
| 4. | Umweltbelange | 4 |
| | 4.1. Einleitung | 4 |
| | 4.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen | 5 |
| 5. | Artenschutz | 6 |
| | 5.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 6 |
| | 5.2. Schutzgebiete und Objekte | 8 |
| 6. | Klimaschutz | 9 |
| 7. | Hinweise | 9 |

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
- 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 30),
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert.

2. Planungsgrundlagen/Anlass der Änderung

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 25.06.2015 beschlossen, einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit 24.11.1994 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 grenzt im Westen an die rückwärtigen Grundstücke des Heideweges und im Osten an die rückwärtigen Grundstücke der Hagenower Straße. Im Norden bildet der Sportplatz die räumliche Grenze und im Süden der Friedensweg. Das Plangebiet ist ca. 6,8 ha. groß

Für den südlichen Bereich des Baufeldes zwischen dem Ginsterweg und dem Ahornweg (nördliche Seite des Ginsterweges) besteht eine seit 27.09.1996 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes, in der die Zulässigkeit von Hausgruppen auf Einzel- und Doppelhäuser geändert wurde. Hier wurde daraufhin ein Einzelhaus errichtet.

Die 2. Änderung umfasst den nördlichen Bereich des Baufeldes zwischen dem Ginsterweg und dem Ahornweg (südliche Seite des Ahornweges) mit den Flurstücken 114/97 bis 114/106 der Flur 1 Gemarkung Hagenow Heide. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.830 m² und ist allseitig von Wohngebäuden umgeben. Die verkehrliche Erschließung ist von der Hagenower Straße über den Holunderweg gegeben. Die Medien für die technische Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Da in dem Baufeld zwischen Ginsterweg und Ahornweg mittlerweile eine Hausgruppe und Einzelhäuser errichtet wurden, in den angrenzenden Baufeldern auch unterschiedlich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorhanden sind, sollen für die verbleibende zu bebauende Fläche auf der südlichen Seite des Ahornweges diese Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls zugelassen werden.

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich wird nicht geändert. Die Art der Nutzung als Wohngebiet, die Verkehrserschließung, die Ausgleichsmaßnahmen sowie die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen.

- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7. Der aktuelle Katasterbestand wurde beigelegt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Verfahrensübersicht.

Da im Teil B-Text keine Änderungen erfolgen, ist dieser auch nicht Bestandteil der Satzung.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Änderungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt. Er umfasst den Bereich auf der südlichen Seite des Ahornweges mit den Flurstücken 114/97 bis 114/105.

Bauweise

Da in den umliegenden Baufeldern und auch in dem Baufeld zwischen Ginsterweg und Ahornweg innerhalb der offenen Bauweise bereits Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen errichtet wurden, sollen diese Bebauungsmöglichkeiten auch für die Restflächen in diesem Baufeld zugelassen werden. Die Festsetzung „nur Hausgruppen“ zulässig, wird daher gestrichen. Hausgruppen sind aber damit weiterhin zulässig, auch Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge mit max. 50,00 m bleibt durch die Festsetzung „offene Bauweise“ begrenzt.

4. Umweltbelange

4.1. Einleitung

Es handelt sich um eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den rechtlich notwendigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung und Minimierung für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Änderungsflächen sind Wohnbauflächen innerhalb des gültigen Bebauungsplanes.

Von der Änderung sind die folgenden Biotop betroffen:

- Flächen für Wohnbebauung mit noch nicht überbauter Fläche

Der vorgenannte Eingriff in Biotop, 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.

4.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

- Vermeidungen und Minimierungen in einem rechtsverbindlichen B-Plangebiet sind vorwiegend technischer Natur.
- Unbefestigte Flächen und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe nachfolgender Abschnitt.

Eingriff – Ausgleich

Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht verändert (Änderung der zulässigen Nutzung - Wegfall Hausgruppen, dafür Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

Eine Änderung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich damit nicht.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt in den Grundzügen erhalten. Die Änderung ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzungsabsicht auf privaten Bauflächen und ist daher alternativlos.

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

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

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

5. Artenschutz

5.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietsypische Nutzung.

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

Reptilien / Amphibien

Der Änderungsbereich besitzt eine sehr nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Umgeben von bebautem Raum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu theoretischen Auswirkungen auf Reptilien / Amphibien.

Da bebaute Bereiche, soweit keine Wanderwege betroffen sind, dieser Aktivitätsintensität geringer frequentiert werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Eine Wanderbewegung ist nicht dokumentiert. Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten).

Säugetiere

Aufgrund der umgebenden Habitatstrukturen besteht eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Aktuell können im Änderungsbereich Sommerquartiere, Winterquartiere bzw. potenziell geeignete Habitate von gebäudebewohnenden oder baumbewohnenden Arten ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse ist somit auszuschließen.

Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine geringe potentielle Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Vorhabengebietes. Mögliche Leitlinien des Anflugs bzw. Flugleitlinien werden nicht gestört.

Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential/ Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten).

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtsverbindlichen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt. Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten). Zudem werden bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden, daher ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Avifauna

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

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

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

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

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

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

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 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“).

Brutvögel

Nachfolgend werden die potenziell¹ im Untersuchungsgebiet (Änderungsbereich) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

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

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen.

Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten). Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes bestehen voraussichtlich nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten (Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison (mögliche Gehölzrodungen) Konflikte vermieden werden.

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

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist die Änderung des B-Planes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

Avifauna

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken (amtlichen Gehölzschutz beachten).

Reptilien / Amphibien

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.

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

5.2. Schutzgebiete und Objekte

Rastgebiete innerhalb eines 500m Radius sind nicht vorhanden:

Internationale Schutzgebiete innerhalb eines 500m Radius sind nicht vorhanden:

SPA DE 2533-401 „Hagenower Heide“ in 1.600m Entfernung

Nationale Schutzgebiete innerhalb eines 500m Radius sind nicht vorhanden:

LSG L 140 „Mittlere Sude“ in ca. 560m Entfernung.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

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

- LWL09659 / LWL09656 Biotopname: Baumgruppe; Eiche; Birke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- LWL09655 Biotopname: Hecke; überschirmt; Birke; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- LWL09651 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Ruderalvegetation Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im B-Plan (Änderungsfläche) verzeichnet.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

6. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes und überwiegend bebautes Wohngebiet innerhalb des bebauten Ortsteils Hagenow Heide. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Versiegelungsgrad wird durch die Änderung nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des Bebauungsplans nur auf die Bauweise orientiert.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung der Einzelvorhaben geprüft wird.

7. Hinweise

Stadtwerke Hagenow GmbH vom 11.01.2016

Je nach Art der Bebauung können Veränderungen oder der Rückbau bereits vorhandener Anschlussleitungen Trinkwasser- und Gasversorgung sowie vorhandener Anschlusskabel der Stromversorgung erforderlich werden

Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 04.02.2016

Denkmalschutz

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

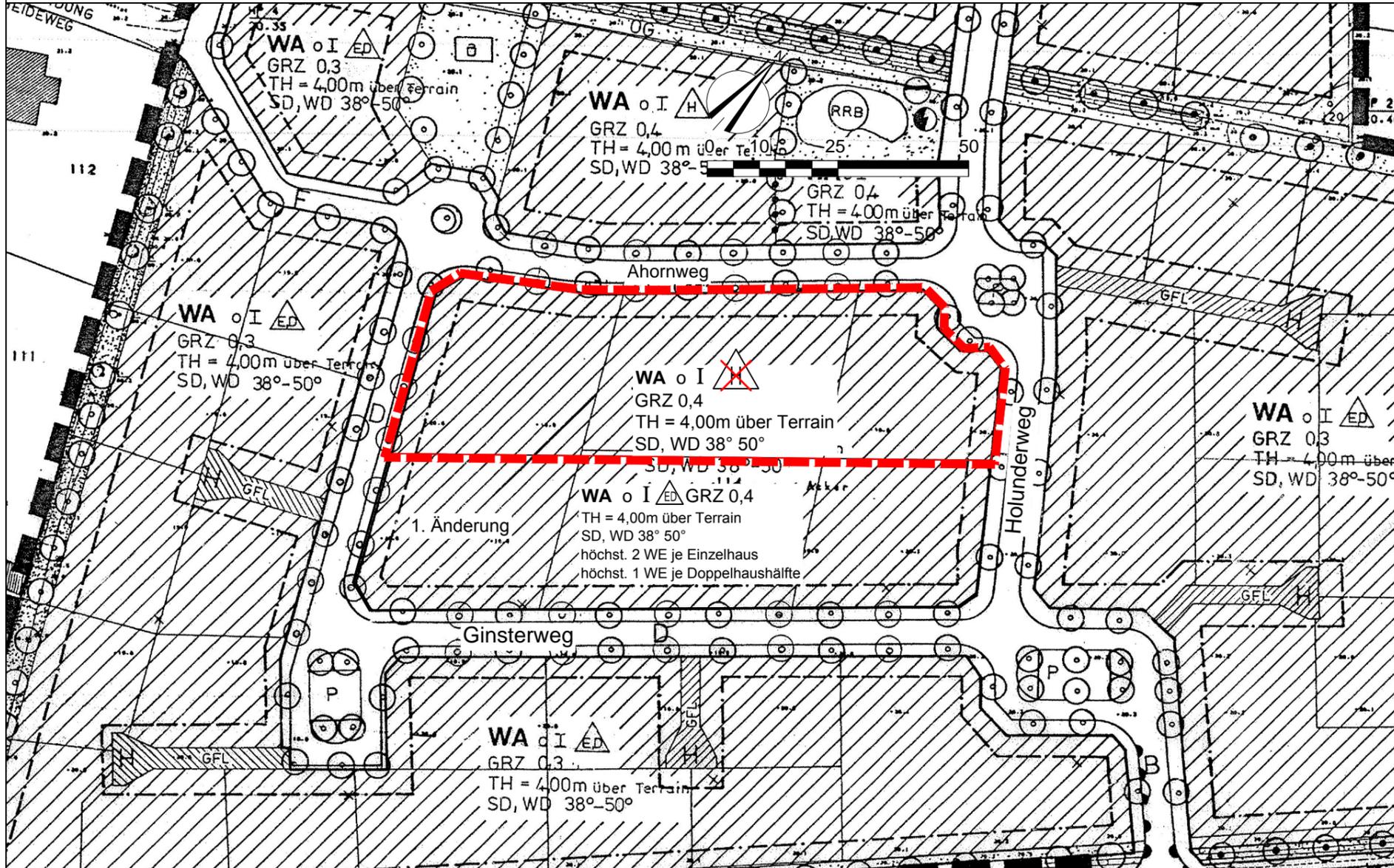
Immissionsschutz, Abfallwirtschaft

Wärmepumpen als Gebäudeheizung sind so zu planen, dass zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet wird.

Hagenow,

.....
Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Hagenow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren



TEIL B -Text -

Die Festsetzungen aus dem Teil B-Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 vom 24.11.1994 haben weiterhin Gültigkeit.

FESTSETZUNGEN

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

Bestand **2. Änderung**



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH 4,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



Walmdach



Satteldach

38° - 50°

Dachneigung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsfläche

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



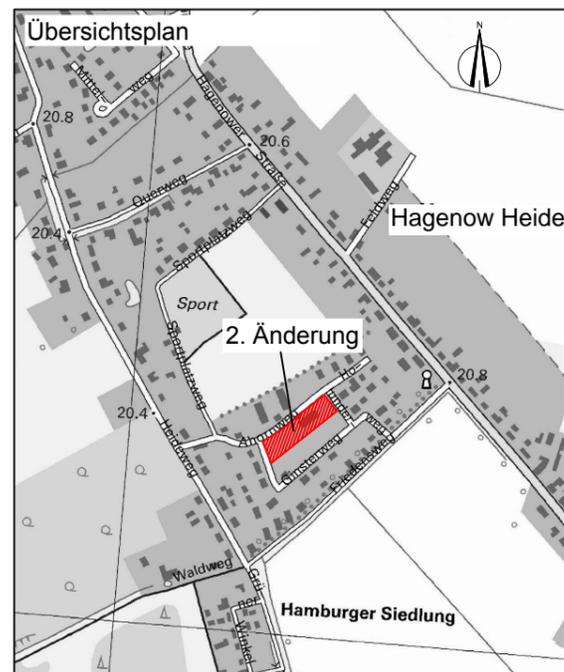
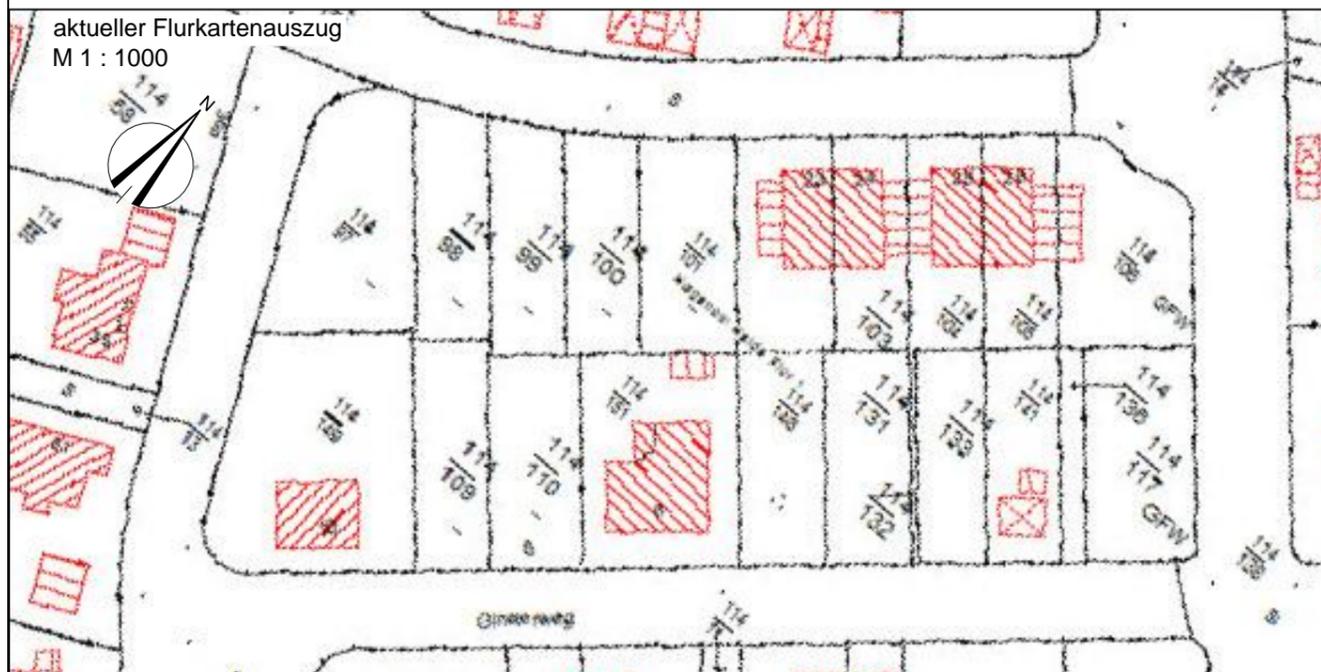
Flurstücksgrenzen

114/100

Flurstücksnummer



entfallende Festsetzungen



| | |
|--|------------------|
| Rechtskraft: | |
| genehmigungsfähige Planfassung: | März 2016 |
| Entwurf: | Mai 2015 |
| Vorentwurf: | |
| Planungsstand | Datum: |

Satzung der Stadt Hagenow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

| | | | |
|--|-------------------|---|--|
| Kartengrundlage: gescannter Ausschnitt B-Plan Nr. 9 der Stadt Hagenow ergänzt durch 1. Änderung B-Plan Nr. 7 | Maßstab: 1 : 1000 | Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 1907 Schwarz Zapfenweg 2 11558 Hagenow (Germany) Tel: 0384 4827300 Fax: 0384 4827302 | Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice 1907 Schwarz Zapfenweg 2 11558 Hagenow (Germany) Tel: 0384 4827300 Fax: 0384 4827302 |
|--|-------------------|---|--|