



Beschlussvorlage

Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2016/0029
öffentlich

Betreff:

Satzungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Jugendpark" - Parkstraße nach § 10 Abs. 1 BauGB

Fachbereich:

Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement

Datum

17.03.2016

Verantwortlich:

Wiese, Dirk

Beteiligte Fachbereiche:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)

Hauptausschuss(Vorberatung)

Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)

Status

05.04.2016 Öffentlich

18.04.2016 Nichtöffentlich

28.04.2016 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“ -Parkstraße, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 40 aufgestellten örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden ebenfalls als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 40 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan Nr. 40 mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertretung hat am 19.09.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 gefasst. In gleicher Sitzung erfolgte die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte in der Zeit vom 28.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013. Entsprechend § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.10.2013 am Verfahren beteiligt. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgte auf der Stadtvertreterversammlung vom 27.02.2014. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes, so dass in gleicher Sitzung die erneute öffentliche Auslegung beschlossen wurde. Der geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 07.04.2014 bis zum 09.05.2014 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2014 am Verfahren beteiligt.

Nachdem zuvor auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, ist der nächste Verfahrensschritt die Beschlussfassung über die Satzung entsprechend § 10 Abs.1 BauGB.

Die berücksichtigten Anregungen aus der zur erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Jugendpark“ -Parkstraße eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planzeichnung und in die Begründung eingearbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ist als Satzung zu beschließen, die Begründung ist zu billigen.

Da zusammen mit dem Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern aufgestellt wurden, sind diese ebenfalls als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt worden. Daher ist für den Bebauungsplan Nr. 40 keine Genehmigung erforderlich.

Bei der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist anzugeben, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt ist. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 40 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:

Hagenow



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2016

Bebauungsplan Nr. 40 **“Am Jugendpark“ - Parkstraße** nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Begründung

März 2016

Stadt Hagenow**Landkreis Ludwigslust -Parchim****Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“ -Parkstraße**

für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 10, Flurstücke 60/8, 60/10, 60/11, 60/12 sowie teilweise Flurstücke 60/6 und 36/3 – zwischen der Bahnstrecke Hagenow-Land nach Wittenburg im Westen und der Parkstraße im Osten sowie dem Kreiskrankenhaus im Norden und der Königsstraße im Süden

Die kursiven Textteile sind die Änderungen/Ergänzungen, die sich im Rahmen der Abwägung der zur erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben.

Inhaltsverzeichnis**Begründung zur Satzung**

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen	3
1.2.	Planungsgrundlagen/Verfahren	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsziel/ Standortwahl	4
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	6
6.	Planinhalt	7
6.1.	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4.	Verkehrerschließung	8
6.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
6.6.	Technische Ver- und Entsorgung	8
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	10
7.1.	Auswirkungen	10
7.2.	Einwirkungen	10
8.	Umweltbelange	11
8.1.	Einleitung	11
8.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	11
8.3.	Gehölzschutz	12
9.	Artenschutz	14
10.	Klimaschutz	18
11.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	18
12.	Städtebauliche Daten	19
13.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	19
14.	Hinweise	20

Anlage: Schalltechnisches Gutachten (Lärmimmissionsprognose) des Sachverständigenbüros Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement Rostock von Februar 2014

1. Allgemeines

1.1. 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30 und 36),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben beschlossen, für das Gebiet „Am Jugendpark“ - Parkstraße ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das Quartier liegt zwischen der Bahnstrecke Hagenow-Stadt nach Wittenburg im Westen und der Parkstraße im Osten sowie dem Kreis-krankenhaus im Norden und der Königsstraße im Süden.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um Grundstücke mit zum Teil leerstehenden Gebäuden, die dem Innenstadtbereich zu zurechnen sind und die wieder einer Nutzung zugeführt werden sollen.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².
- 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.

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. 40 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.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Richers und Müller Hagenow von Juli 2013. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Eine Einmessung der Gebäude, befestigten Flächen und des Großbaumbestandes ist erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 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.

2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hagenow die Flurstücke 60/8, 60/10, [60/11](#), [60/12](#) sowie teilweise die Flurstücke 60/6 und 36/3 aus der Flur [10](#). Die Fläche ist ca. 1,23 ha groß.

Die Flurstücke 60/8, 60/10, [60/11 und 60/12](#) sowie das Flurstücke 60/6 befinden sich in Privateigentum. Eigentümer des Straßenflurstückes 36/3 ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim.

An das Plangebiet schließen sich auf der östlichen Seite bis an die Parkstraße der Ehrenfriedhof sowie ein Wohngrundstück an. Nördlich grenzt das Plangebiet an das Gelände des Kreiskrankenhauses mit Parkplatz und Grünanlage an. Nördlich der Zufahrt von der Parkstraße befindet sich eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Bäcker u.a. Einrichtungen im Erdgeschoss. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich bis an die Königsstraße ein Park an. Die Zufahrt von der Königsstraße entlang der Bahnstrecke bildet die westliche Begrenzung.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Der Bereich südlich des Krankenhauses stellt mit seinen zum Teil seit mehreren Jahren leerstehenden Gebäuden einen städtebaulichen Missstand im Innenstadtbereich dar. Die Gebäude und Flächen gehörten ehemals zum Krankenhauskomplex. In einem Gebäude erfolgt weiterhin eine medizinische Nutzung. Die übrigen drei Gebäude standen leer. Mit der Umnutzung der Brachflächen des ehemaligen Krankenhauskomplexes werden zunächst Standortreserven der Stadt Hagenow in Anspruch genommen. Das ehemalige Gesamtflurstück (Eigentümer Land-

kreis) wurde geteilt und an verschiedene Eigentümer veräußert. Die Eigentümer dieser Flächen beabsichtigen nunmehr, die bestehenden Gebäude und Nutzungen zu sichern und Entwicklungen zu ermöglichen.

Mit der Umnutzung des ehemaligen Poliklinikgebäudes an der Parkstraße für betreutes Wohnen mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wurde bereits eine Aufwertung dieses Bereiches erreicht. Die Weiterführung der Verbesserung des Wohnumfeldes bis zur Königsstraße ran ist daher dringend geboten. In diesem Zuge ist die verkehrliche Erschließung des Gebietes zu regeln.

Die städtebauliche Qualität dieser bereits erschlossenen Grundstücke liegt in der bevorzugten Lage zum Kreiskrankenhaus und zur nahen Innenstadt mit den wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie der ruhigen Lage innerhalb eines stark durchgrünten Bereiches.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplans beschränken sich ausschließlich auf zukünftige Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Das Plangebiet beansprucht ein bereits anthropogen überformtes Gebiet, in dem sich schon befestigte Flächen und Gebäude befinden und bereits bebaute Flächen angrenzen.

Die Fläche fügt sich in den bebauten Altstadtbereich zwischen der Bahnstrecke im Westen und der Parkstraße im Osten ein.

Die Stärkung der Wohnnutzung im Altstadtbereich unter Nutzung bereits erschlossener innerstädtischer Bereiche bzw. der Aktivierung von innerstädtischen Brachen ist ein wichtiges Entwicklungsziel in der Stadt Hagenow.

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.

Per 31.12.2012 hatte die Stadt Hagenow 11.324 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2005 (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 durch **Umnutzung bzw. Erneuerung bebauter Gebiete im Innenbereich** zu entwickeln.

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. 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. Gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 20.11.2013 ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

5. Bestand

Von den vier Gebäuden im Geltungsbereich wird nur das Ärztehaus/Dialyse genutzt. Die übrigen drei Gebäude stehen leer. Für das Gebäude im Baufeld 1 wurde bereits ein Nutzungsänderungsantrag für die private Nutzung als Wohngebäude gestellt.

Die Zufahrt von der Königsstraße ist gepflastert und durch eine Schranke zum Gelände des Krankenhauses nach Norden begrenzt. Sie wird bei Bedarf als Zufahrt zum Krankenhaus – Hubschrauberlandeplatz – geöffnet. Die Straße ist im Eigentum des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Zwischen dem Ärztehaus und dem Gebäude im Norden ist eine geordnete, befestigte Stellplatzanlage vorhanden; Fahrgassen gepflastert, Stellplätze in Rasengitter. Die Stellplatzanlage ist nur für Anlieger und Patienten gewidmet, wird jedoch auch von sonstigen Fahrzeugen genutzt.

Es ist umfangreicher Baumbestand im Plangebiet vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung von der Parkstraße führt über das private Flurstück 60/6 und ist vertraglich gesichert. Im ersten Bereich ist die Zufahrt asphaltiert und führt bis zur Stellplatzanlage betoniert weiter.

In der nordöstlichen Ecke des Flurstückes 60/10 befindet sich eine Transformatorenstation.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

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.

An das Plangebiet grenzt östlich ein Bodendenkmal (Ehrenfriedhof). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation sicher zu stellen. Über die in Aussicht gestellten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Vorhaben in dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bodendenkmal ist eine Genehmigung nach § 7 (1) DSchG M-V zu beantragen.

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK abgefordert werden. Vor Baubeginn sind Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

In der Privatstraße (Eigentümer Landkreis) entlang der Bahn verläuft eine Gasleitung HD PE d 125, die im Bestand zu sichern ist. Über Das Flurstück 60/9 führt eine ND-Gasversorgungsleitung DN 150 St mit Schutzstreifen, Die Leitung soll im Zuge der weiteren Bebauung umverlegt werden. Weitere Gasleitungen führen zu den bestehenden Gebäuden in den Baufelder 1,2 und 3. Eigentümer der Leitungen ist die Stadtwerke Hagenow GmbH.

An der nordöstlichen Ecke des Baufeldes befindet sich eine Transformatorenstation. Von diesem führen 0,4 kV -Elektrokabel über die Baufelder 1, 2 und 3. Eigentümer des Trafos und der Kabel ist die Stadtwerke Hagenow GmbH.

Erforderliche Umverlegungen/Neuanschlüsse von Gasleitungen und Elektrokabel sind im Zuge der konkreten, geplanten Bebauung der Baufelder abzustimmen

Westlich an das Plangebiet grenzt die Bahnstrecke Hagenow-Land nach Zarrentin an (öffentliche Eisenbahninfrastruktur). Eigentümer der Strecke ist der Planungsverband TGG Valluhn/Gallin. Betrieben wird die Strecke durch die TME – Torsten Meinke Eisenbahn GmbH. Für den Bundeswehrstandort in Hagenow ist die Betreibung der Teilstrecke Hagenow-Land- Hagenow (Bundeswehr) weiter zu sichern.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. 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. 40 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Innenlage in dem Quartier die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es Angebote in der Altstadt bzw. im sonstigen Stadtgebiet.

Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zum übergeordneten Straßennetz besteht.

6.2. 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 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung 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. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch Terrassen, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Gemäß BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung, wird die Geschossigkeit im Gebiet gestaffelt. Für das Baufeld 1 wird eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen. Die villenartige Bebauung innerhalb des Gebietes wird durch die beiden zweigeschossigen Gebäude mit herausgezogenem Keller und Steildächern bestimmt, so dass bereits optisch drei Geschosse

wirken. Zudem haben die angrenzenden Gebäude – ehemalige Poliklinik, Krankenhaus – drei Geschosse. Für die Baufelder 2 bis 4 wird daher eine max. Dreigeschossigkeit ermöglicht.

Die Oberkante Fußboden wird mit 50 cm über der Erschließungsstraße vorgegeben, um die zulässige Dreigeschossigkeit auf die jetzigen Höhen der bestehenden Villen in etwa zu begrenzen.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für alle Baufelder wurde in der offenen Bauweise die Baukörperlänge auf max. 25,00 m in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Gebiet begrenzt – eingeschränkt durch die Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert, die u.a. unter Berücksichtigung des Baumbestandes festgesetzt wurden. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Königsstraße entlang der Bahn. Die Straße ist ca. 3,50 m breit.

Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 60/6 erfolgt die verkehrliche Anbindung der Baufelder 2, 3 und 4 von der Parkstraße. Die Zufahrtsstraße ist ca. 3,50 m breit. Ab der westlichen Grenze des Flurstückes 60/6 erfolgt bis zur Kurve eine Verbreiterung der Straße auf 4,50 m, so dass der Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich ist. Die verkehrliche Anbindung zum Bau Feld 1 von der Königsstraße wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Die Straßenverkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen genutzt werden. Eine Durchfahrt von der Parkstraße in die Königsstraße ist durch entsprechendeverkehrsorganisatorische Maßnahmen zu sichern, z.B. Beschilderung, Schranke o.a. Wendemöglichkeit für die Abfallentsorgung, Feuerwehr u.a. besteht im Bereich der Stellplatzanlage.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Gebietes nachzuweisen.

6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die öffentliche verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes sowie die Zugänglichkeit der Ver- und Entsorger über die privaten Straßen (Eigentümer Landkreis Ludwigslust-Parchim und Schmincke & Lenz GbR) zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die verkehrliche Erschließung ist *von der Parkstraße* durch Grunddienstbarkeit *und von der Königsstraße durch Eintragung einer Baulast* gesichert. Die in der Privatstraße entlang der Bahnstrecke liegende Gasleitung ist durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist mit der Stadtwerke Hagenow GmbH eine Erschließungskonzeption abzustimmen und ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung können über das öffentliche Netz der Stadtwerke Hagenow sichergestellt werden. Von den angrenzenden Hydranten kann ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Stadtwerke gesichert werden.

Gasversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz der Stadtwerke ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes in der Parkstraße bzw. in der Königsstraße einzuleiten. Die Verlegung der Schmutzwasserleitungen erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Wenn zusätzliche Grundstückanschlussleitungen von der Parkstraße notwendig sind, werden diese durch den Abwasserzweckverband bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgestreckt. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zutragen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist niederschlagswasserseitig erschlossen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie von Straßen- und Stellplatzflächen ist dem Regenwasserkanal in der Parkstraße zuzuführen. Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Die Verlegung der Niederschlagswasserleitungen erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern. Beim Rückbau der Anlagen ist zu sichern, dass weder der Boden noch der Bauschutt schadhaft belastet sind.

Erdarbeiten

Verunreinigungen von Grundwasser und Boden sind zu vermeiden. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen.

Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll, sind die gültigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend Wohnnutzungen entlang der Parkstraße, auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes haben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung o.a. Belastungen auf die angrenzenden Nutzungen.

7.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da der Bereich zur Parkstraße ebenfalls vom Wohnen geprägt wird. Das Plangebiet ist durch die ca. 67 m tiefe Grünanlage von dem Krankenhausgebäude ausreichend abgeschirmt. Zu dieser Seite des Krankenhauses sind keine intensiven Außennutzungen vorhanden. Die nordwestlich angrenzende Stellplatzanlage ist dem Krankenhausbetrieb zugeordnet und wird nur von den Angestellten genutzt.

Zur Beurteilung der Lärmsituation sind die Verkehrsbelegungen der angrenzenden Straßen - Parkstraße, Königsstraße und Söringstraße – sowie der Schienenverkehr auf der Strecke Hagenow – Land/Zarrentin zu betrachten. Dazu erfolgte durch das Sachverständigenbüro Dr. Dengenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement aus Rostock eine Bewertung in einem Schalltechnischen Gutachten (Schallimmissionsprognose) von Februar 2014.

Für die Söringstraße (B321) lagen Verkehrsdaten aus den Verkehrsmengenkarten 2000, 2005 und 2010 vor. Die aktuellen Verkehrsbelastungen der Parkstraße und der Königsstraße sind im Verkehrskonzept der Stadt Hagenow ausgewiesen.

Die westlich angrenzende Bahnstrecke des Planungsverbandes Transportgewerbebetrieb Valluhn/Gallin wird durch die TME Torsten Meincke Eisenbahn GmbH betrieben (Abschnitt von Hagenow-Land nach Zarrentin). Die Strecke Hagenow Land – Zarrentin ist eine eingleisige Nebenbahn. Die zulässige Geschwindigkeit zwischen Hagenow Stadt und Zarrentin beträgt 100 km/h. Durch den TGG erfolgte die Zuarbeit zur zukünftigen Belegung der Bahntrasse:

tags	32 Güterzüge und 16 Personenzüge
nachts	16 Güterzüge und 0 Personenzüge

Da der Schienenverkehr maßgeblich die prognostizierte Lärmbelastung bestimmt, ist die Zuverlässigkeit des im Prognosezeitraum zu erwartenden Schienenverkehrs bestimmen für die Prognosegenauigkeit. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es insbesondere durch den Schienenverkehr zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (ORW: 55 dB(A) „tags“ und 45 dB(A) „nachts“) kommt. *Nach der aktuellen Fassung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionswerte am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.*

Für das Plangebiet wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Das Gebiet wurde in Lärmpegelbereiche (LP) gegliedert, wobei die Hälfte der Baufelder 3 und 4 sowie ein Teil des Baufeldes 1 im LP IV und der restliche Bereich im LP III liegt. Daraus ergeben sich Festsetzungen für den B-Plan, dass die Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung der Außenbauteile einzuhalten und Zwangsbelüftungen vorzusehen sind.

Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w, res}$ in dB		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 4: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 /9/

Innerhalb der Baufelder 1 und 3 sind zwischen westlicher Baugrenze und der Grünfläche sowie im Baufeld 4 zwischen westlicher Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand) zulässig. Dabei ist der Baumbestand zu berücksichtigen.

Die zukünftige Nutzung der Bahnstrecke wurde abgeprüft. Gemäß Abstimmung mit dem Planungsverband Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin als Eigentümer der Bahnstrecke nach Zarrentin wird gegenwärtig mit den an der Bahnlinie liegenden Gemeinden und Städten die zukünftige Nutzung der Bahnstrecke geprüft. Die Strecke wird vom Planungsverband selbst nicht genutzt werden. Die gesamte Strecke soll ggf. ausgeschrieben werden. Findet sich kein Betreiber, ist auch ein Rückbau nicht ausgeschlossen. Somit würde sich die Nutzung der Strecke von Hagenow-Land bis zum Stadtbahnhof auf den Personenverkehr reduzieren, zuzüglich der Fahrten zum Bundeswehrstandort.

Aus diesen Gründen wird von der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen, die unverhältnismäßig gegenüber der sich abzeichnenden Nutzung der Bahnstrecke wären.

8. Umweltbelange

8.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Bau GB.

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 und internationale / nationale Schutzgebiete.

8.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, das dem Innenbereich zu zurechnen ist, und auf dem eine Nachverdichtung erfolgen sowie brach gefallene Flächen (Villen u.a.) wieder einer Nutzung zugeführt werden sollen. Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen
- Hof und Grünflächen incl. Gehölzflächen

Der vorgenannte Eingriff 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.

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 zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bestandsgehölze dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe +1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz entsprechend des aktuellen Standes der Technik 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.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung der Flächen des geplanten Bebauungsplans bleibt an sich erhalten, durch die innerörtliche Lage ist der Standort 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.

8.3. Gehölzschutz

Die nachfolgende Abbildung enthält die wichtigsten Aussagen zum Baumschutz, welche die Aussagen des Ortstermins mit der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt und den Grundstückseigentümern zur Abstimmung der erhaltenswerten Bäume vom 12.09.2013 beinhaltet.

Von den Grünflächen der 3 Gebäudeflurstücke weist vor allem das Fst. 60/10 einen hohen Baumbestand auf. Mit den Linden am Erschließungsweg von der Königsstraße ist ein sehr prägender Bestand zu erhalten (Alleeebäume). Der Buchen-Jungwuchs unter den Alt-Bäumen ist zu entfernen. Im Baumbestand an der Zufahrt von der Parkstraße ist nur ein sehr geringer Anteil zukunftsfähig, dies gilt auch für den Gehölzbestand (u.a. Schneebeere, Goldregen, Liguster).

Der Baumbestand ist in 5 Kategorien einzuteilen.

1. schützenswerter Baumbestand allgemein (in der Abbildung grün eingekreist) incl. der ausgewachsenen Kopfbäume im Übergang zum Fst. 60/5 (Krankenhaus)
2. Die Alleeebäume unterliegen dabei dem besonderen Schutz des §19 NatSchAG-MV (in der Abbildung grün eingekreist und grün gefüllt)
3. nicht mehr vorhandener Baum (in der Abbildung rotes Kreuz), abgestorbene, absterbende oder nur noch als Stockausschläge vorhandene Bäume
4. Baumbestand im Unterstand (teilweise nicht vermessen), enge Gehölzgruppen, mit Schäden (Zwiesel, Schrägwuchs) oder an Standorten, die nicht zukunftsfähig sind oder kurzlebige Arten wie Eschenahorn
5. jungen Eschen der Stellplatzanlage mit sehr unterschiedlicher Vitalität

Für zwei zu erhaltende Bereiche ergeben sich dabei besondere Behandlungsgrundsätze (in der Abbildung roter hohler Pfeil nach unten). Hiermit sind Bäume an vorhandenen Gebäuden gekennzeichnet, die über diese / an diesen gewachsen sind. Aufgrund der Bestandssituation wurde die Baugrenze nicht außerhalb des Kronentraufbereiches verlegt. Unabhängig davon sind die geltenden Regeln und der aktuellen Standes der Technik beim Baumschutz zu beachten. An den Kopfbäumen (ein Pflegeschnitt ist dringend notwendig) sind der Bestand wieder freizustellen und der Bereich landschaftsgärtnerisch aufzuwerten (als private Grünfläche festgesetzt).

In zwei weiteren Bereichen (in der Abbildung roter gefüllter Pfeil nach unten) sind Baumbestände mit größeren Stammdurchmessern gekennzeichnet, die gerodet werden sollen. Dies betrifft eine Linde (eingeschränkte Vitalität) und einen Eschenahorn (kurzlebige Art), die zugunsten des Baufeldes gerodet werden sollten. Im zweiten Bereich betrifft es einen dreistämmigen Spitz-Ahorn, von dem ein schräg gestellter Stämmeling eine erhebliche Stammfäulung aufweist. Durch den engen Verbund der 3 Stämme ist der Verband nicht zu halten. Für beide Bereiche wird jeweils ein Ersatz durch jeweils 2 Bäume festgesetzt.

Der Bereich der Kopfbäume im Übergang zum Fst. 60/5 ist ebenfalls als besonderer Bereich gekennzeichnet (in der Abbildung roter hohler Pfeil nach oben). Der Bereich zur Zufahrt aus der Parkstraße ist freizustellen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Dafür sind alle vor den Kopfbäumen befindliche Gehölze zu roden und die Kopfbäume zu pflegen (Festsetzung als private Grünfläche). Bäume nach des §18 NatSchAG-MV sind von Rodungen nicht betroffen. Vor allen Rodungen sind die Gehölze auf den Aspekt Artenschutz hin zu untersuchen (Nester, bewohnte Höhlungen / Spalten) und bei Erfordernis die Naturschutzbehörde einzubeziehen.

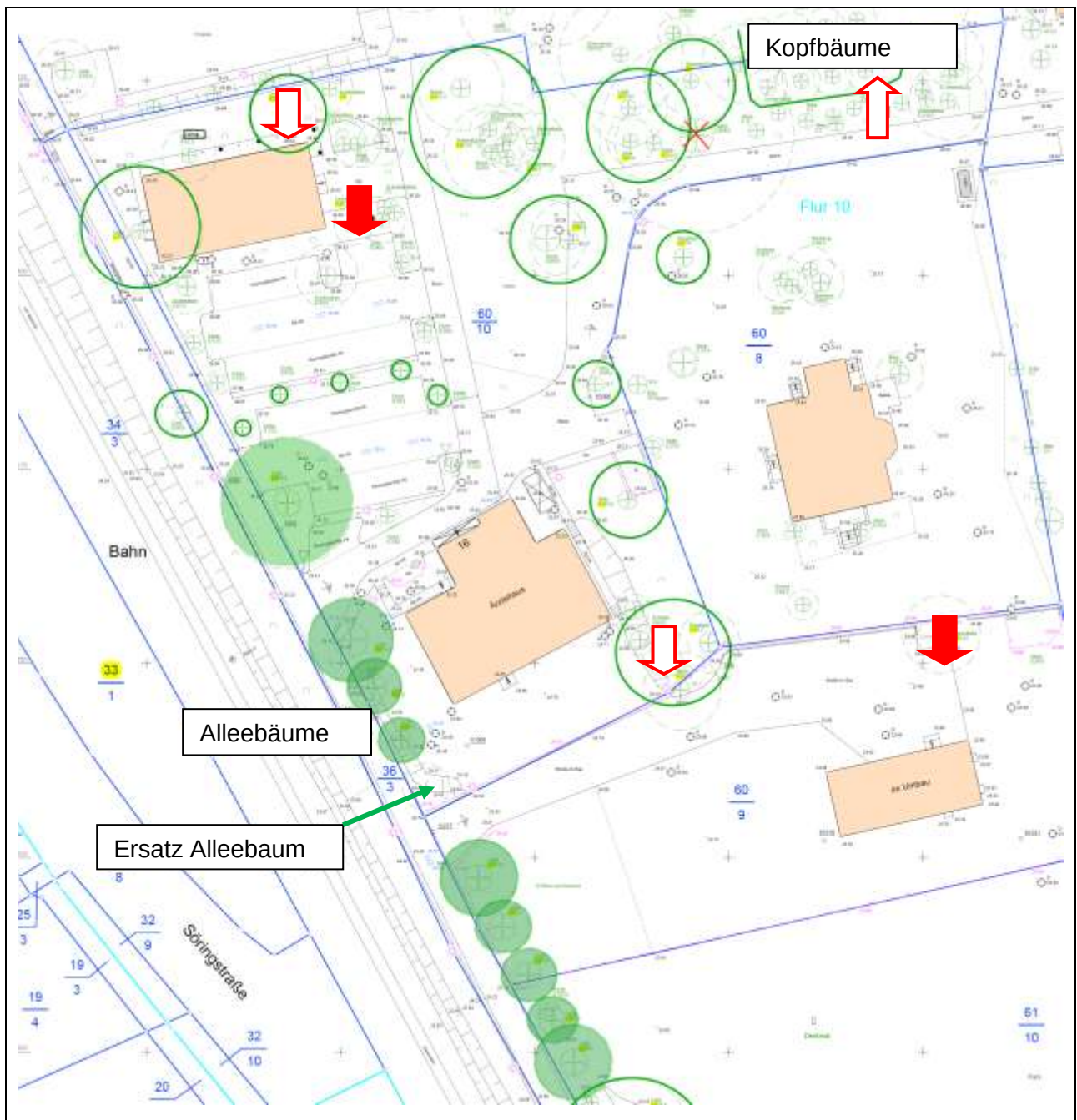


Abbildung: Übersicht zum Gehölzschutz

9. Artenschutz

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

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

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnsglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*II	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaue	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	<i>Hyla arborea</i>	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
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II	FFH	Bemerkungen zum Lebensraum
			FFH-	RL	
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

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

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

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Planbereich entsprechend der Vorortbegehung möglich. Der Zustand der Gebäude, unsaniert (mit defekten Fenstern= Durchzug) bzw. saniert, lässt ein Vorkommen nicht erwarten.

Hinweis: Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt / keine Belegung festgestellt wurde, ist vor Abriss / Umbau eine nochmalige Kontrolle mit Hinweis notwendig. Zur Vermeidung einer möglichen artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind bei Um - und Ausbauten, bei Funden, jeweils am südlich ausgerichteten Giebel / Dach 2 Fassadenflachkästen (FFAK-R der Fa. Hasselfeldt) anzubringen oder es sind alternativ 4 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt) in der Fassade anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Die Höhlenbäume (Linden der Wegereihe an der Bahn und im Norden des Flurstück 60/10) weisen keine Anzeichen einer Quartiernutzung auf. Ein Erhalt ist festgesetzt.

Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist daher nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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 (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 Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

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

Der Schutz der Allerweltsarten ist mit einer Bauzeitenbeschränkung und der Beachtung der Gehölzschnittzeiträume zu gewährleisten.

- *Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, und Reptilien, ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken. (amtlichen Gehölzschutz beachten).*
- *Die Baufeldfreimachung hat dabei im Zeitraum ab 15. August bis Ende September zu erfolgen. Während der Baumaßnahmen (z.B. beim Abplaggen der Grasnarbe) entdeckte Reptilien und Amphibien müssen in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden*
- *Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Rand zum Klinikum oder dem Schützenpark.*

Anzeichen von Vorkommen von Gebäudebrütern, bzw. Höhlenbrütern (Höhlenbäume - Linden der Wegereihe an der Bahn und im Norden des Flurstück 60/10) liegen nicht vor.

Der Hinweis zur Dohle wurde geprüft. Die 4 Hagenower Dohlenpaare brüten an der Kirche. Der Brutstandort der Dohlen im Bereich Stadion (Schornstein) ist seit einigen Jahren erloschen (Mdl. Auskunft Herr Fehse – Ornithologe aus Hagenow) Somit waren und sind keine Dohlen betroffen und es ist keine SaP notwendig.

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.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Mit dem Weißstorchhorst in der Bahnhofsstraße (Uns Hüsung) ist aber ein Standort innerhalb der 2km 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 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu stellen.

Ergänzender Hinweis zum Artenschutz Amphibien / Reptilien

Baugruben sind täglich vor Arbeitsbeginn auf Fundtiere zu kontrollieren, diese sind sofort schonend freizusetzen.

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)

- 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. 2,00 km zu den internationalen Schutzgebieten, ca. 1 km zu den sonstigen Schutzgebieten und ca. 450 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

10. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bereits bebaute Fläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Hagenow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen nicht wesentlich erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem B-Plan auf die Weiternutzung einer zum Teil ehemaligen baulichen Brache orientiert.

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

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 60/11 und 60/12 befinden sich in Privateigentum. Die Sicherung der Erschließung von der Königsstraße erfolgte über die Eintragung *einer Baulast*. Die verkehrliche Erschließung der privaten Flurstücke 60/8 und 60/10 ist von der Parkstraße über das private Grundstück 60/6 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Es wurde ein 3 m breiter Streifen zum Fahren und Gehen eingeräumt. *Des Weiteren ist die verkehrliche Erschließung*

der Flurstücke 60/8 und 60/10 durch die Eintragung einer Baulast über die Straße des Landkreises entlang der Bahn von der Königsstraße gesichert. Die darüberhinausgehenden Erschließungsmaßnahmen werden anteilig durch die Eigentümer der Grundstücke 60/8, 60/10, 60/10 und 60/11 realisiert. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hagenow und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	12.300 m ²
Baufeld 1	ca.	2.493 m ²
Baufeld 2	ca.	2.853 m ²
Baufeld 3	ca.	1.231 m ²
Baufeld 4	ca.	1.549 m ²
Stellplatzanlage	ca.	492 m ²
Verkehrsfläche	ca.	1.865 m ²
Verkehrsbegleitgrün	ca.	112 m ²
Fläche zum Erhalt von Bäumen	ca.	1.712 m ²

13. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die Ortslage einfügen und somit in einem weitestgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild präsentieren.

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.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft des Umgebungsbereiches zu sichern, und ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wurde die Dacheindeckung geregelt. Für die Hauptgebäude sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.

14. Hinweise

Stellungnahme Stadtwerke Hagenow GmbH vom 21.10.2013, Netzbetrieb Strom mit folgenden Auflagen:

- vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine örtliche Einweisung erforderlich
- die genauen Lagen stimmen nicht in jedem Fall mit den übergebenen Planunterlagen überein
- genaue Höhen und Lagen sind durch Probeaufgrabungen zu ermitteln
- beim Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Anlagen und dem Errichten neuer Anlagen sind die Mindestabstände und Überdeckungen einzuhalten
- eine geschlossene Überbauung der Anlagen (z.B. durch Gebäude, Beton-, Asphaltdecken bzw. Straßen- und Gehwegborde u. ä.) sowie eine Überpflanzung mit stark wurzelnden Pflanzen (z.B. Bäumen) ist nicht zulässig
- ggf. erforderliche Umverlegungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind mit der SW Hgn GmbH, Abt. Netzbetrieb, Meisterbereich Strom abzustimmen und erfolgen zu Lasten des Verursachers
- im unmittelbaren Bereich der Versorgungsanlagen ist Handschachtung vorzunehmen
- während der Bauarbeiten sind die Bestimmungen aus DIN, VDE, VDGW, UVV, ... und das TBG/BGFE/VDEW Merkblatt „Erarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ (siehe Anlagen) zu beachten und einzuhalten
- bei der Errichtung und dem Anschluss von Verbrauchsanlagen, sowie bei geplanten Erweiterung vorhandener Anschlussanlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen der NAV zu beachten
- entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig bei der Stadtwerke Hagenow GmbH zur Prüfung und Bearbeitung einzureichen
- evtl. notwendige Maßnahmen zur Elektroenergie-Erschließung geplanter oder bestehender B-Pläne sind zu berücksichtigen und ggf. mit der Stadtwerke Hagenow GmbH, Abteilung Netzbetrieb Strom abzustimmen
- eine ausreichende Leerverrohrung von Straßenkreuzungen u. ä. ist einzuplanen

Stellungnahme des Planungsverbandes TGG Valluhn/Gallin vom 28.11.2013:

Für Auswirkungen, die durch Erschütterung und Verkehrslärm eintreten können, schließen sich *für den Eigentümer als auch für den Betreiber* jegliche Ansprüche aus, die durch Immissionen von den Bahnanlagen oder dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen.

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 30.04.2014 sind bei Auftreten von abartigen Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen sowie Resten alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) diese dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Beim Rückbau vorhandener Gebäude und Anlagen ist darauf zu achten, dass weder Boden noch der Bauschutt schadhaft belastet sind.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.05.2014

Beim FD 36 – Straßenverkehr ist ein Verkehrszeichenplan einzureichen. Notwendige Verkehrsbeschilderungen sind abzustimmen und die endgültige Beschilderung abzunehmen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 21.05.2014 wird vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst M-V empfohlen.

Hagenow,

.....
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Hagenow „Am Jugendpark“ - Parkstraße

Teil B – TEXT – März 2016

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
- Schank- und Speisewirtschaften und
 - 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
- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die Höhe der OK des Fußbodens eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig.
- 2.2 Gemäß § 18 (1) BauNVO ist, soweit nicht anders angegeben, der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante des zugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße.
- 2.3 Gemäß § 22 Abs. Abs. 2 BauNVO wird die Baukörperlänge in der offenen Bauweise auf 25,00 m begrenzt.
- 2.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern 1 und 3 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den westlichen Baugrenzen und den privaten Grünflächen sowie im Baufeld 4 zwischen der westlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand) zulässig.

3. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“ Parkstraße der Stadt Hagenow

- 3.1 Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.
- 3.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen gestalterische Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

4. Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a

- 4.1 Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit Gehölzen und zulässigen Einbauten zu gestalten und zu unterhalten.
- 4.2 Auf dem Flurstück 60/10 sind als Ersatz für Rodungen 2 einheimische Laubbäume, in der Qualität 14-16 cm StU, 3 x v., Hochstamm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von 9m² ist zu gewährleisten.

- 4.3 Auf dem Flurstück 60/10 ist der Stubben des Alleebaumes zu roden und durch Nachpflanzung einer Winter-Linde in der Qualität 16-18 cm StU, 3 x v., Hochstamm mit 2,2m Kronenansatz, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Bodenaustausch ist zu berücksichtigen.
- 4.4 Auf dem Flurstück 60/9 sind als Ersatz für Rodungen 2 einheimische Laubbäume, in der Qualität 14-16 cm StU, 3 x v., Hochstamm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von 9m² ist zu gewährleisten.
- 4.5 Auf dem Flurstück 60/8 sind als Ersatz für Rodungen 2 einheimische Laubbäume, in der Qualität 14-16 cm StU, 3 x v., Hochstamm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von 9m² ist zu gewährleisten.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche (Teilfläche des Flurstücks 60/6) eine mindestens 3,00 m breite befestigte Fahrspur von der Parkstraße bis zur Anbindung an das Flurstück 60/10 zu sichern. Auf den übrigen sonstigen Flächen sind Straßenbepflanzungen, Stellplätze für Abfallbehälter u.ä. zulässig.

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

- 6.1 Da das Plangebiet in den Lärmpegelbereich III und IV liegt, sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	>80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 3: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 /9/

- 6.2 Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenwandteiles gewährleisten.

Hinweise:

1. Die Pflanzung hat mind. in der der Rodung nachfolgenden herbstlichen Pflanzperiode bzw. 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

2. Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt / keine Belegung festgestellt wurde, ist vor Abriss / Umbau eine nochmalige Kontrolle mit Nachweis notwendig. Zur Vermeidung einer möglichen artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind bei Um- und Ausbauten, bei Funden, jeweils am südlich ausgerichteten Giebel / Dach 2 Fassadenflachkästen (FFAK-R der Fa. Hasselfeldt) anzubringen oder es sind alternativ 4 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt) in der Fassade anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
3. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, und Reptilien, ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken. (amtlichen Gehölzschutz beachten).
4. Die Baufeldfreimachung hat dabei im Zeitraum ab 15. August bis Ende September zu erfolgen. Während der Baumaßnahmen (z.B. beim Abplaggen der Grasnarbe) entdeckte Reptilien und Amphibien müssen in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden.
5. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Rand zum Klinikum oder dem Schützenpark.
6. Baugruben sind täglich vor Arbeitsbeginn auf Fundtiere zu kontrollieren, diese sind sofort schonend freizusetzen.

Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Jugendpark" - Parkstraße nach § 13a BauGB



Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2016
geänderter Entwurf:	Februar 2014
Entwurf:	September 2013
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Jugendpark" - Parkstraße nach § 13a BauGB		
Kartengrundlage: Hagenow, den 02.07.2013 Flur 10 Flurstück : 60/6, 60/8, 60/9, 60/10	VERMESSUNGSBÜRO RICHERS und MÜLLER Feldstraße 70 19230 Hagenow Telefon : 0 38 83 / 72 30 16 Fax : 0 38 83 / 72 91 08 E-Mail : vermessung_hagenow@t-online.de Internet : http://www.vermessung-hagenow.de	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19057 Schwenn, Ziegelweg 3 Telefon: 0385/489758800 e-mail: g.schwarz@buro-audio.de Fax: 0385/489758800
Maßstab: 1 : 1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice 19057 Schwenn, Ziegelweg 3 Telefon: 0385/489758800 e-mail: f.ortel@buro-audio.de Fax: 0385/489758800	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
 Baugrenze

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

P private Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

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

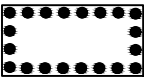
P private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen 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 BauGB)

Erhaltung  Bäume

Anpflanzen  Bäume

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung  Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

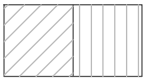
 **St** Umgrenzung von Flächen für Neben-
anlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
zugunsten der Anlieger und Ver- und
Entsorger
(fällt zusammen mit Straßenbegrenzungslinie)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Lärmpegelbereich III - V

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 vorhandene Haupt- und Nebengebäude

 Flurstücksgrenzen

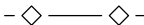
 sonstige Bäume

 abzunehmende Bäume

 Zaun

$\frac{60}{8}$ Flurstücksnummer

 3,00 m Bemaßung

 unterirdische Leitungen

 umzuverlegende Gasleitung VG St 150

 Bodendenkmal

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietscharakter
WA
Baufeld —

BF1	o
0,4	II

 — Bauweise
— Geschossigkeit
— Grundflächenzahl