



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2018/0032
öffentlich

Betreff:

**Beschluss über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Hagenow "Wohnbebauung in
Scharbow, Dorfstraße 55"**

Fachbereich:

Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement

Datum

16.05.2018

Verantwortlich:

Wiese, Dirk

Beteiligte Fachbereiche:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)

Status

29.05.2018 Öffentlich

Hauptausschuss(Vorberatung)

04.06.2018 Nichtöffentlich

Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)

14.06.2018 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf der Planunterlagen und der Begründung werden mit dem derzeitigen Planungsstand für das frühzeitige Beteiligungsverfahren gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes für die Dauer eines Monats. Mit dem Vorentwurf sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
3. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ist die Abstimmung und Auswertung der Stellungnahmen zu führen und die Entwurfsunterlagen sind vorzubereiten.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Hagenow stellt auf Antrag des Vorhabenträgers den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ im zweistufigen Regelverfahren auf. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung einer ergänzenden Wohnnutzung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Dorfstraße 55 in Scharbow. Ein vorhandenes Gebäude, das derzeit für Garagen genutzt wird, soll um eine Wohnung ergänzt werden. Die Wohnnutzung wird zugunsten Einheimischer vorbereitet. Der Antragsteller ist aus dem Ort.

Die grundlegenden Ausnutzungskennziffern innerhalb des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung festgesetzt. Auf ortsbildprägende und gestalterische Festsetzungen kann in diesem Zusammenhang verzichtet werden, weil maßgeblich vorhandene Gebäude umgebaut bzw. ergänzt werden.

Zusätzliche gestalterische Festsetzungen werden nicht als erforderlich angesehen. Der Vorentwurf berücksichtigt die Anforderungen.

Die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz ist erfolgt. Im Ergebnis der Planungsanzeige ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den Planungszielen der Stadt Hagenow für die Bebauung im Ortsteil Scharbow nicht entgegenstehen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus dem Antragsgrundstück und westlich und südlich berührten angrenzenden Grundstücken.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die Belange mit den Behörden und TÖB abzustimmen und die gesicherte Erschließung sowie Ver- und Entsorgung nachzuweisen und abschließend zu klären. Mit dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gilt es, Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange abzustimmen.

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:

BEGRÜNDUNG

ÜBER DEN

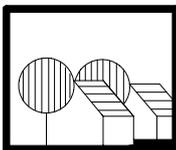
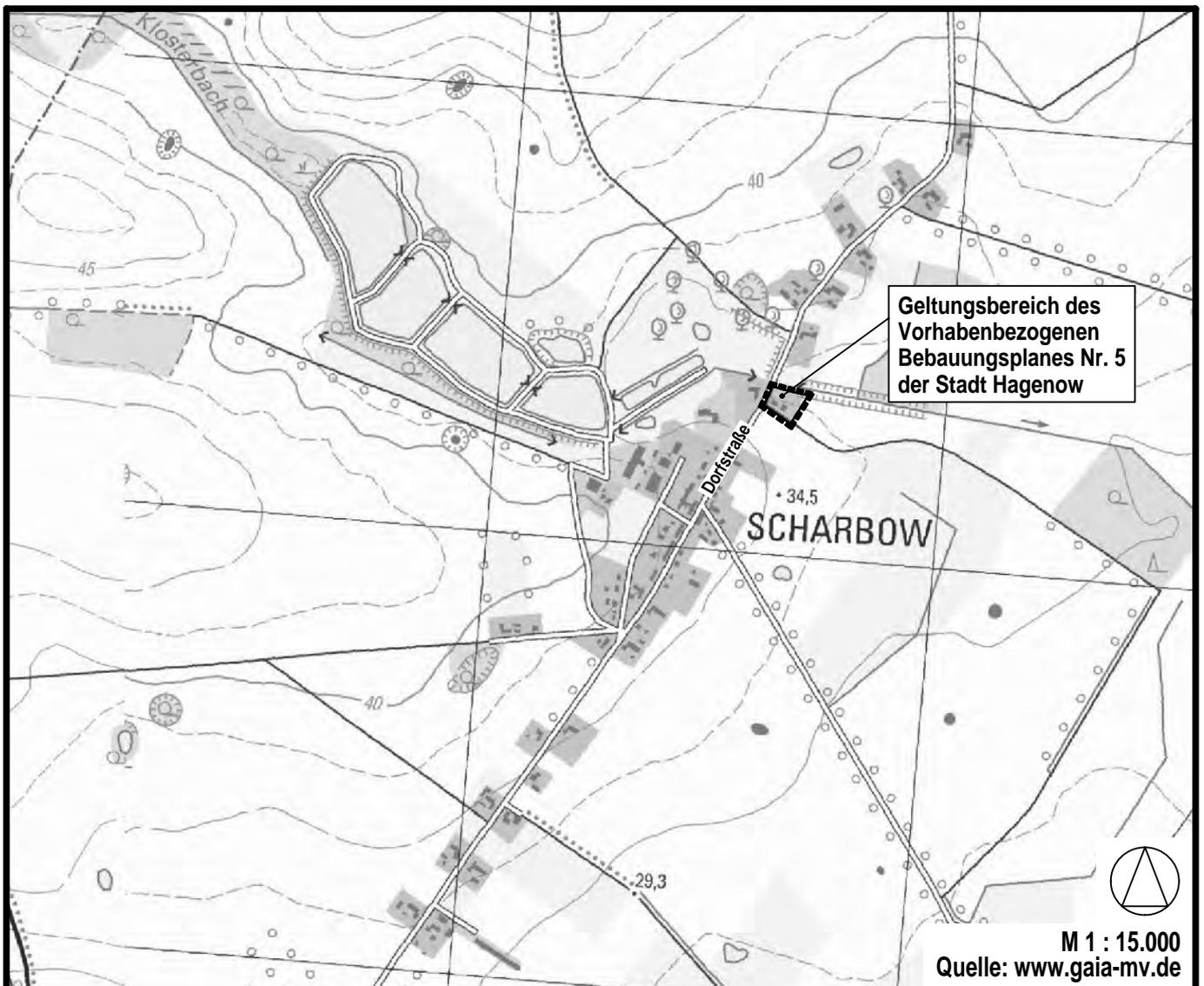
VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER STADT HAGENOW

"WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW,

DORFSTRAßE 55"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	4
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	5
2.5 Gutachten zum Bebauungsplan	6
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionale Raumentwicklungsprogramm	7
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
3.4 Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
3.5 Flächennutzungsplan	13
3.6 Landschaftsplan	14
3.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
4. Planverfahren	17
4.1 Wahl des Planverfahrens	17
4.2 Verfahrensdurchführung	17
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	18
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
5.2 Naturräumlicher Bestand	18
6. Planungsziele	18
7. Inhalt des Bebauungsplanes	19
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	19
7.3 Bauweise	20
7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
7.5 Grünflächen	20

8.	Örtliche Bauvorschriften	20
9.	Immissions- und Klimaschutz	21
9.1	Immissionsschutz	21
9.2	Klimaschutz	21
10.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
11.	Verkehrliche Erschließung	21
12.	Ver- und Entsorgung	22
12.1	Wasserversorgung	22
12.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	22
12.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	22
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	22
12.5	Energieversorgung	22
12.6	Gasversorgung	23
12.7	Telekommunikation	23
12.8	Abfallentsorgung	23
13.	Flächenbilanz	23
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	23
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	23
14.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	24
14.3	Bodenschutz	24
14.4	Munitionsfunde	24
14.5	Artenschutzrechtliche Belange	24
15.	Planverwirklichung	25
15.1	Bodenordnende Maßnahmen	25
15.2	Kosten	25
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	26
1.	Anlass und Aufgabenstellung	26
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	26
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	26
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	26
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	26
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	26
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	26

6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	26
8.	Zusätzliche Angaben	26
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	26
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	26
9.	Zusammenfassung	26
TEIL 3 Ausfertigung		27
1.	Beschluss über die Begründung	27
2.	Arbeitsvermerke	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP; 2016) Mecklenburg-Vorpommern	6
Abb. 2: Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)	7
Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet)	13
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Landschaftsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet)	14
Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: UNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	15
Abb. 6: Ausdehnung des FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ (blau) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	16
Abb. 7: Ausdehnung der SPA-Gebiet „Hagenower Heide“ und „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ (braun) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	16
Abb. 8: Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete „Bekow“ und „mittlere Sude“ (grün) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Hagenow stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnnutzung auf dem Grundstück Dorfstraße 55 zu schaffen.

An die Stadt Hagenow wurde von Antragstellern, die über das Flurstück 103/2 der Flur 2 der Gemarkung Scharbow (Dorfstraße 55) verfügen, der Antrag zur Aufstellung einer Bauleitplanung zur Sicherung einer Wohnnutzung zur Eigennutzung gestellt. Die Stadt Hagenow möchte den Antrag für das Vorhaben in Scharbow, Dorfstraße 55 unterstützen.

Die Fläche ist in einem engen baulichen Zusammenhang mit der gesamten Ortslage Scharbow verbunden. Die Fläche ist zwar nicht im Flächennutzungsplan enthalten, verfügt jedoch im nördlichen Bereich über einen baulichen Zusammenhang mit der westlich angrenzenden und zur Arrondierung vorgesehenen Wohnbaufläche.

Auch aus Sicht der Stadt Hagenow bietet es sich an, den baulichen Bestand zu ergänzen und dafür vorhandene bauliche Anlagen zu nutzen und zu erweitern bzw. zu vervollständigen.

Die Antragsteller sind aus dem Ort und Einheimische. In der Umgebung befindet sich das Elternhaus und der Familienkreis. Es handelt sich darum, dass Einheimische unterstützt werden sollen, weiterhin ihren Wohnsitz in adäquater Grundstücks- und Wohnfläche zu sichern.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind vorhanden. Kindergarten und Schule können in unmittelbarer Nähe genutzt werden. Die Arbeitsstellen der Antragsteller befinden sich im unmittelbaren Wohnumfeld.

Eine vorhandene bauliche Anlage des Antragstellers soll für eine Ergänzung und Erweiterung genutzt werden, um Einheimischen die Möglichkeit des Verbleibs im Ort zu sichern.

Die Stadt Hagenow möchte den privaten Interessenlagen der Antragsteller entsprechen und es ist die Absicht der Stadt Hagenow, Einheimische in ihrem Begehren zu unterstützen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortsteil Scharbow, östlich der Dorfstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch einen vorhandenen Graben (Vorflut),
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch einen unbefestigten Weg,
- im Westen: durch die Dorfstraße.

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 0,38 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst maßgeblich das Flurstück 103/2, Flur 2, Gemarkung Scharbow. Unter Berücksichtigung von Überbauungen wurde nach Überprüfung mit den Vermessungsunterlagen festgestellt, dass in den Geltungsbereich zur Regelung des Bestandes Teilflächen der Flurstücke 113 der Flur 2, Gemarkung Scharbow und des Flurstücks 90, Flur 1, Gemarkung Scharbow, Dorfstraße, einzubeziehen sind. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß vom 30.04./07.05.2018.

Die Lage bezieht sich auf ETRS 89. Die Höhen beziehen sich auf DHHN 92.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.5 Gutachten zum Bebauungsplan

Gegebenenfalls erforderliche Gutachten werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens erstellt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg aus dem Jahr 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß der dem Landesraumentwicklungsprogramm beiliegenden Karte ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen, der weiter zu stärken ist.

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP, 2016) M-V liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 im Ortsteil Scharbow, Dorfstraße 55, der Stadt Hagenow im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen, in dem die Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden soll. Orientiert wird hier u.a. auf vielfältige Formen der landschaftsgebundenen Erholung sowie den Kultur- und Radtourismus.

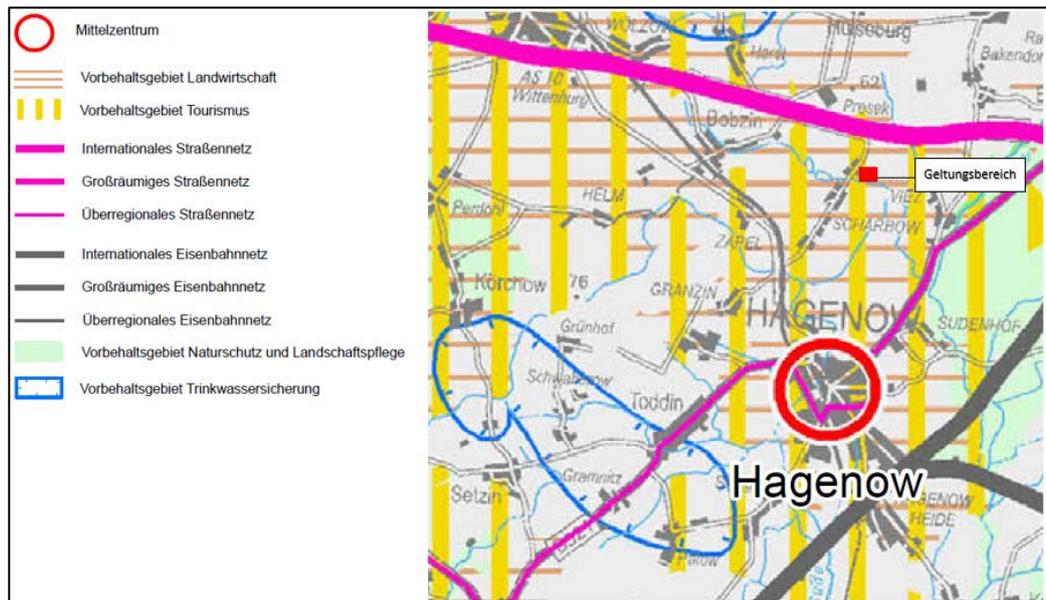


Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP; 2016) Mecklenburg-Vorpommern

Die Bundesautobahn A24, die sämtliche Orte auf der Linie Hamburg - Berlin miteinander verbindet, ist als ein internationales Straßennetz ausgewiesen. Weiterhin verläuft die Bundesstraße 321 von Pritzier, an Hagenow vorbei und endet an der Bundesautobahn 24 am Anschluss Suckow.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim und befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Viez und Zapel.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelin und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

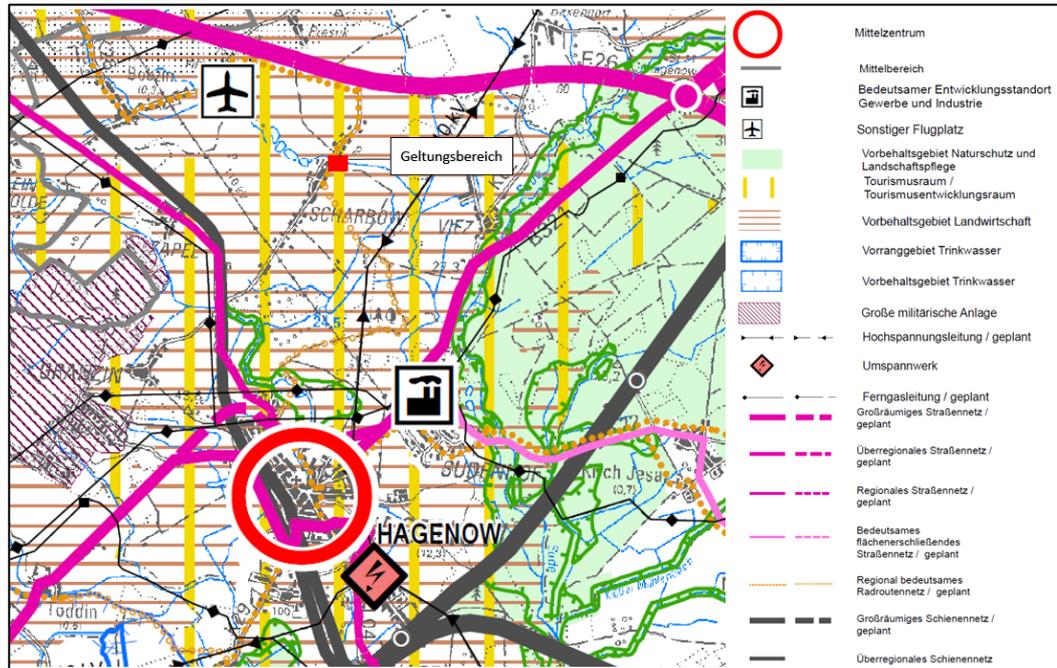


Abb. 2: Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird der Stadt Hagenow die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen und zählt zu den bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Gewerbe und Industrie in Westmecklenburg. Dementsprechend stimmen die Planungsziele mit den Programmsätzen 4.2 (1) Z (LEP M-V) und 4.1 (3) Z (RREP WM) überein, wonach die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist.

Den im Nordosten und im Süden des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesenen Flächen kommt eine besondere Sicherung von Natur und Landschaft zu. Innerhalb dieser Flächen sind Bereiche als regionale Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen.

Der südwestliche stadtnahe Bereich ist als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Im westlichen Gemeindegebiet sind Flächen für große militärische Anlagen gebunden.

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011) liegt das Gebiet der Stadt Hagenow innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und in dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Durch die Planung werden keine touristisch genutzten Flächen beansprucht, dementsprechend werden die Belange des Tourismus nicht nachteilig berührt. Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die Stadt Hagenow hat die Zielsetzungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Die Stellungnahme wird nachfolgend beigefügt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Stadt Hagenow
Postfach 1113
19221 Hagenow

Bearbeiter: Jana Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-07/18
Datum: 10.01.2018

Landesplanerische Hinweise zum Bauvorhaben im Ortsteil Scharbow, Dorfstraße 55, der Stadt Hagenow

Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPlG

Ihr Schreiben vom: 19.12.2017 (Posteingang: 22.12.2017)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung haben eine kurze Erläuterung des Vorhabens sowie Lagepläne und Luftbilder vorgelegen.

Planungsziel ist die Sicherung einer Wohnnutzung zur Eigennutzung für das Flurstück 103/2 in Scharbow. Vorgesehen ist eine Ergänzung des baulichen Bestandes. Das Garagegebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll um einen Wohnbereich und insgesamt um ein Geschoss erweitert werden. Eine weitere Ausdehnung des Grundstücks in den Außenbereich ist nicht beabsichtigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagenow ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Die Stadt Hagenow ist gemäß RREP WM als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Vorhabenstandort liegt gemäß LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie gemäß RREP WM im Tourismusentwicklungsraum.

Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (2) LEP M-V, 4.2 (1) LEP M-V, 4.1 (3) Z RREP WM zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung.

Des Weiteren soll gem. Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V die Neuausweisung von Siedlungsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen u. a. die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Mit dem Vorhaben ist keine Ausweisung neuer Siedlungsflächen beabsichtigt, sondern lediglich die Umnutzung bzw. die Ergänzung eines bestehenden Gebäudes vorgesehen.

Bewertungsergebnis

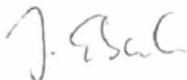
Das Vorhaben ist mit dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Verteiler

Landkreis Ludwigslust-Parchim – Fachdienst Bauordnung – per Mail

EM VIII 4 – per Mail

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 im Ortsteil Scharbow, Dorfstraße 55, der Stadt Hagenow folgende Aussagen getroffen:

- das Gebiet liegt außerhalb von Gebieten mit einer besonderen Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel
- im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich Grünland/Röhrichte mit einer mittleren bis hohen Bewertung (Bewertungsstufe 2) und Waldflächen mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung (Bewertungsstufe 3)
- die Böden bestehen vorwiegend aus grundwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen mit mittlerer bis hoher Bedeutung des Bodenpotentials (Bewertungsstufe 2)

- die Grundwasserneubildung hat eine hohe (Durschnitt 10-20 %) bis sehr hohe Bedeutung (Durschnitt 20-25 %) mit einer hohen Bedeutung ($> 1.000 \leq 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$) für das nutzbare Grundwasserdargebot
- das Landschaftsbildpotential hat eine mittlere bis hohe Bewertungsstufe. Als störende Landschaftsbildelemente sind die Autobahn A24 und die Bundesstraße 321 dargestellt. Wertvolle Landschaftsbildelemente sind die umgebenden Wald/Forstgehölze sowie Grünland/Röhrichte, Fließgewässer und Alleen.
- das Gebiet liegt außerhalb von Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen
- das Gebiet um die Ortslage Scharbow befindet sich außerhalb der Bereiche für die Erholungsfunktion. Im Umkreis der Stadt Hagenow befinden sich Bereiche mit guter Eignung für das Natur- und Landschaftserleben sowie Räume mit gleichrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen.
- Gemäß der Karte „Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung“ liegt der Plangeltungsbereich außerhalb von Funktionsbereichen
- Nach der Karte „Naturräumliche Gliederung“ liegt die Stadt Hagenow im südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet.

Anforderungen die sich besonders auf die Planung auswirken würden, ergeben sich dadurch nicht.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich und die Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 im Ortsteil Scharbow, Dorfstraße 55, der Stadt Hagenow folgende Aussagen getroffen:

- Karte I: Arten und Lebensräume
 - der Klosterbach und der Scharbower Bach stellen bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet $> 10 \text{ km}^2$) mit einer vom Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte dar (F.3)
 - die Schmaar, südlich von Scharbow gelegen, weist teils naturnahe Fließgewässerabschnitte (F.1) auf, teilweise handelt es sich auch um ein bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet $> 10 \text{ km}^2$) mit einer vom Referenzzustand geringen bis mäßig abweichenden Strukturgüte (F.2) bzw. mit einer stark abweichenden Strukturgüte (F.3). Der Fluss stellt ein bedeutendes Vorkommen von Zielarten dar (F.4)
 - die Sude, östlich von Scharbow, weist teils naturnahe Fließgewässerabschnitte (F.1) auf, teilweise handelt es sich auch um ein bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet $> 10 \text{ km}^2$) mit einer vom Referenzzustand geringen bis mäßig abweichenden Strukturgüte (F.2), die weiterhin bedeutende Vorkommen von Zielarten aufweist (F.4)
 - um den Klosterbach herum befinden sich stark entwässerte und degradierte Moore (M.3)
 - entlang des Scharbower Baches liegen naturnahe Wälder (W.1) bzw. Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen (W.2)
- Karte II: Biotopverbundplanung
 - das Plangebiet liegt außerhalb der Biotopverbundplanung

- östlich von Scharbow – Hagenow befindet sich ein Biotopverbund im engeren Sinne mit der Flächennummer 56 „Sudeniederung mit Zuflüssen“ sowie ein Biotopverbund im weiteren Sinne
- Karte III: Maßnahmen
 - für die Fließgewässer Klosterbach und Scharbower Bach wird eine Regeneration der gestörten Naturhaushaltsfunktion empfohlen (4.4)
 - für die Schmaar besteht in manchen Abschnitten eine vordringliche Regeneration von gestörten Naturhaushaltsfunktionen (4.3) sowie eine ungestörte Naturentwicklung (4.1) bzw. gewässerschonende Nutzung von Gewässerabschnitten (4.2)
 - für die umliegenden Wälder ist eine erhaltende Bewirtschaftung vorgesehen
 - für die Moore entlang des Klosterbachs ist eine vordringliche Regeneration von gestörten Naturhaushaltsfunktionen (2.3) sowie eine ungestörte Naturentwicklung bei schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore (2.1) vorgesehen.
 - ausführliche Maßnahmebeschreibungen für die Sudeniederung und Schmaar befinden sich in dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg im Anhang VI.5 unter der Maßnahmenkomplex-Nummer F218 bzw. unter der Nummer F226.
- Karte IV: Raumentwicklung
 - die Schmaar und die Sude stellen einen Bereich mit herausragender bzw. besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dar.
 - der Klosterbach und der Scharbower Bach werden dem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen zugeordnet.
 - die Waldflächen östlich der Ortschaft Viez werden den Bereichen mit herausragender bzw. besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen zugewiesen.
- Karte V: Anforderungen an die Landwirtschaft
 - das Plangebiet befindet sich außerhalb von spezifischen Anforderungen an die Landwirtschaft
 - entlang des Klosterbaches befinden sich Moorstandorte, für die spezifische Erfordernisse im Sinn der guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG gelten.
 - die Schmaar und die Sude sind gemäß Karte Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen
 - der Klosterbach und der Scharbower Bach sind bedeutende Fließgewässer, die ebenso wie die Schmaar und die Sude vor dem Eintrag von stofflichen Belastungen zu schützen sind. Die beiden letztgenannten Flüsse stellen gemäß Karte Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen dar.
 - für das FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ und das SPA-Gebiet „Hagenower Heide“ gelten erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen.
- Karte VI: Bewertung der Wassererosionsgefährdung
 - der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Wassererosionsgefährdung
 - entlang des Klosterbaches treten einzelne Bereiche mit einer mittleren potenziellen Wassererosionsgefährdung auf.

3.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Stadt Hagenow mit dem Stand Juni 2000 liegt vor. Die von der Planung berührten Flächen sind als Bauflächen dargestellt.

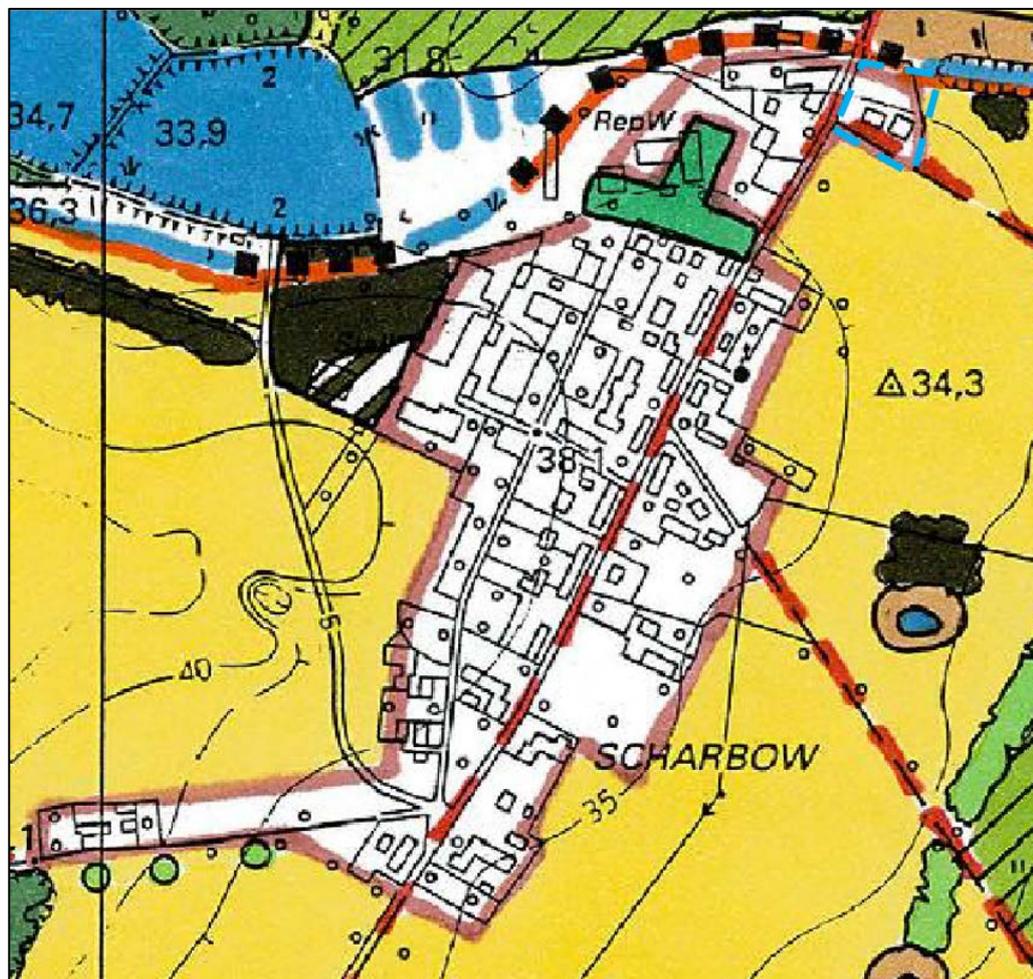


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Landschaftsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet)

3.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 im Ortsteil Scharbow, Dorfstraße 55, der Stadt Hagenow befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V folgende geschützte Lebensräume: Kleingewässer, Röhrichtbestände und Rieder, naturnahe Feldgehölze und naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Biotop-Nr. LWL 08698 - permanentes Kleingewässer; LWL 08691 - Flachsee; Phragmites-Röhricht; LWL 08690 – Flachsee, Großröhricht, undifferenzierte Röhricht; LWL 08699 - Gebüsch/ Strauchgruppe, Überhälter, lückiger Bestand/ lückenhaft; LWL 08718 – Feldgehölz, Eiche, Esche; LWL 08693 – Flachsee, Gehölz; LWL 08687 – Flachsee, Gehölz, Erle).

Die geschützten Biotope wurden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und in das städtebauliche Konzept eingebunden. Weitergehende Betrachtungen erfolgen im Rahmen der weiterführenden Planung mit dem Entwurf.

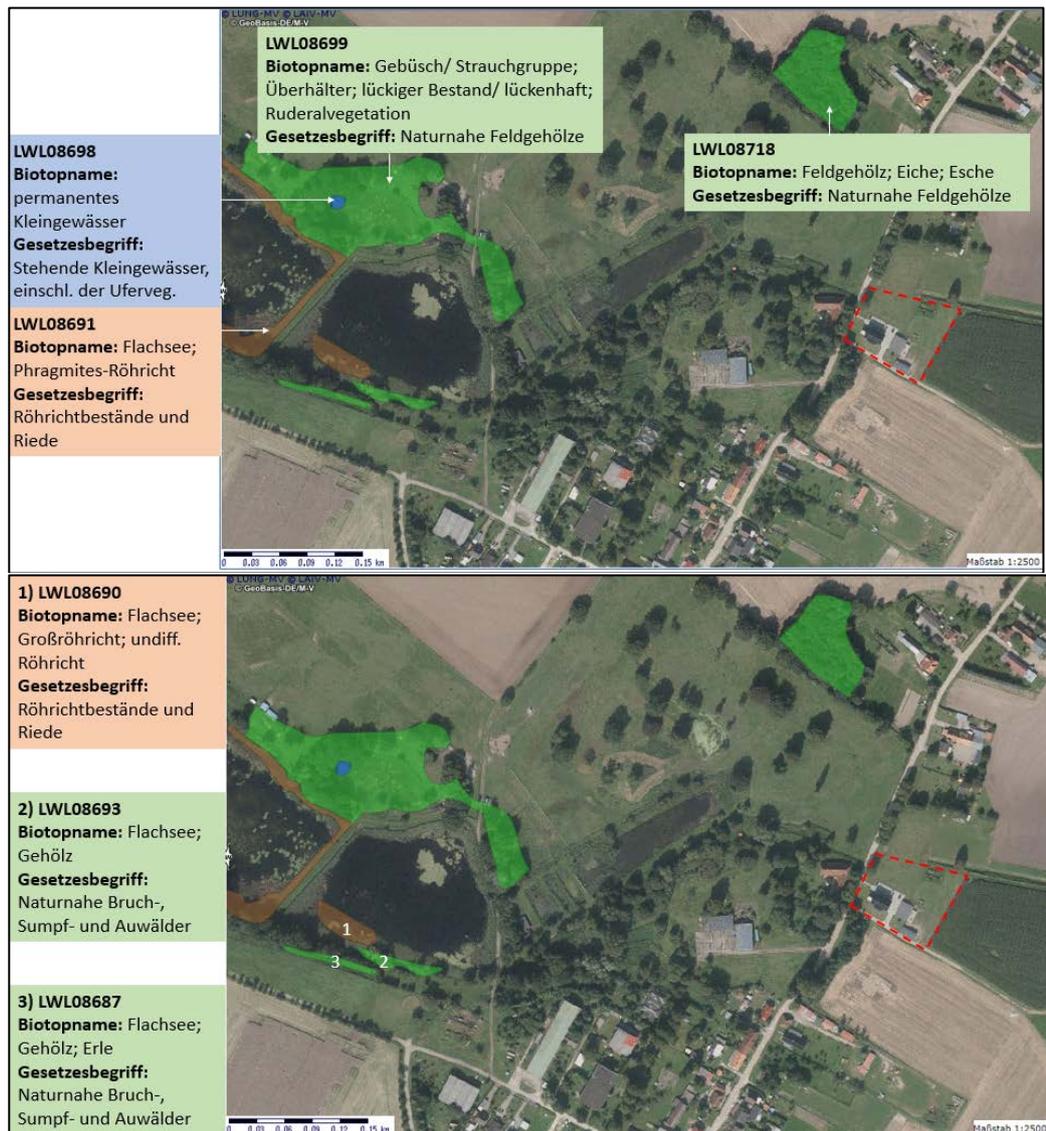


Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: UNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

In der Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 im Ortsteil Scharbow, Dorfstraße 55, der Stadt Hagenow befinden sich in weiterer Entfernung Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ – DE 2533-301, in ca. 2,9 km
- SPA-Gebiet „Hagenower Heide“ – DE 2533-401, in ca. 2,9 km
- SPA-Gebiet „Schaaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ – DE 2531-401, in ca. 8,3 km.

In den nachfolgenden Abbildungen sind das FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ (DE 2533-301) und die SPA-Gebiete „Hagenower Heide“ (DE 2533-401) und „Schaaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ (DE 2531-401) dargestellt. Teilweise überlagern sich die Schutzgebiete.

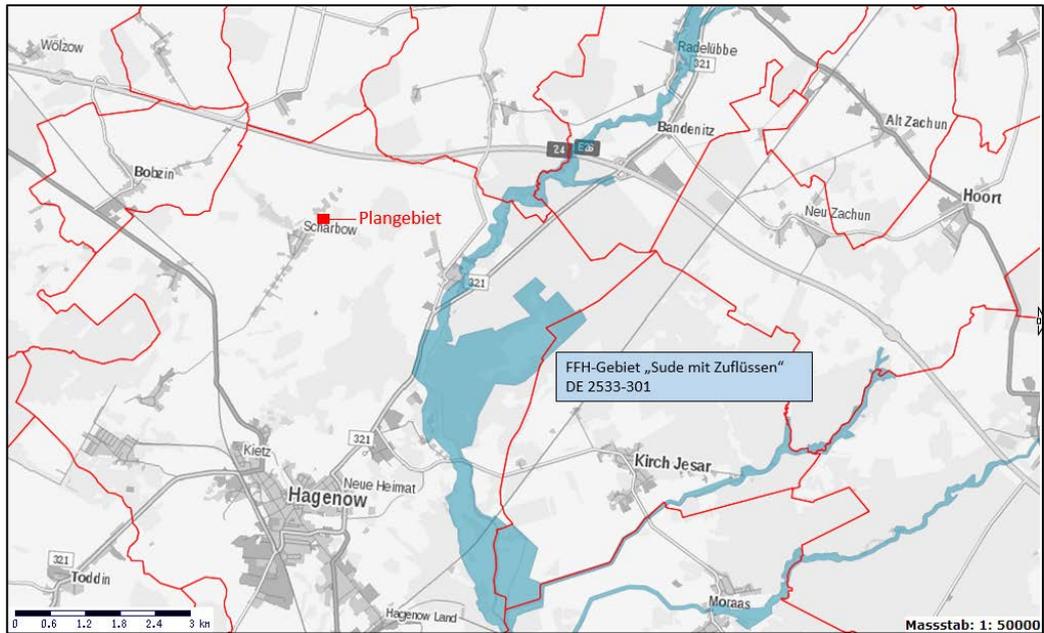


Abb. 6: Ausdehnung des FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ (blau) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

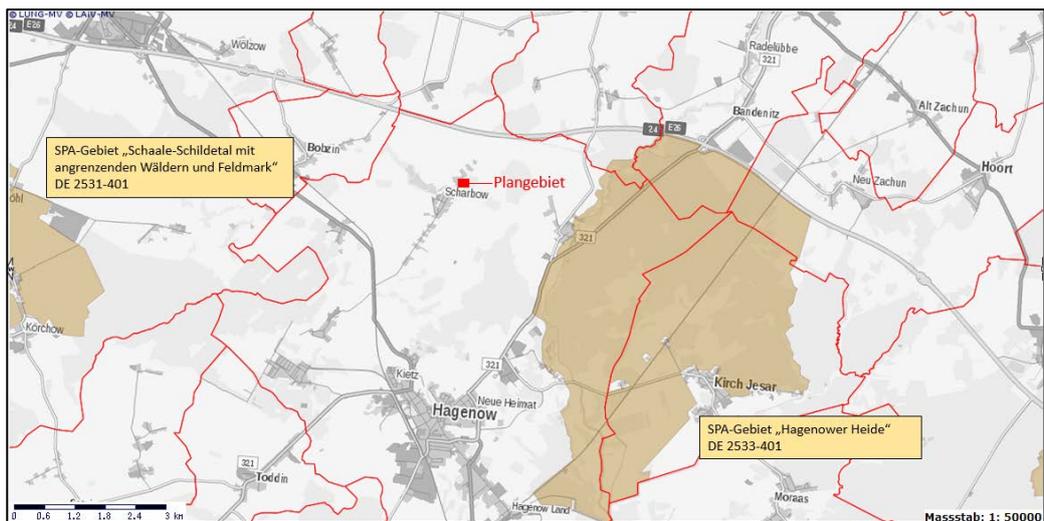


Abb. 7: Ausdehnung der SPA-Gebiet „Hagenower Heide“ und „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ (braun) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu den Schutzgebieten sind auch aufgrund der Zielsetzung der verdichtenden Bebauung auf dem Grundstück keine Auswirkungen zu erwarten.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

LSG Bekow: ca. 1,3 km entfernt
LSG mittlere Sude ca. 3 km entfernt

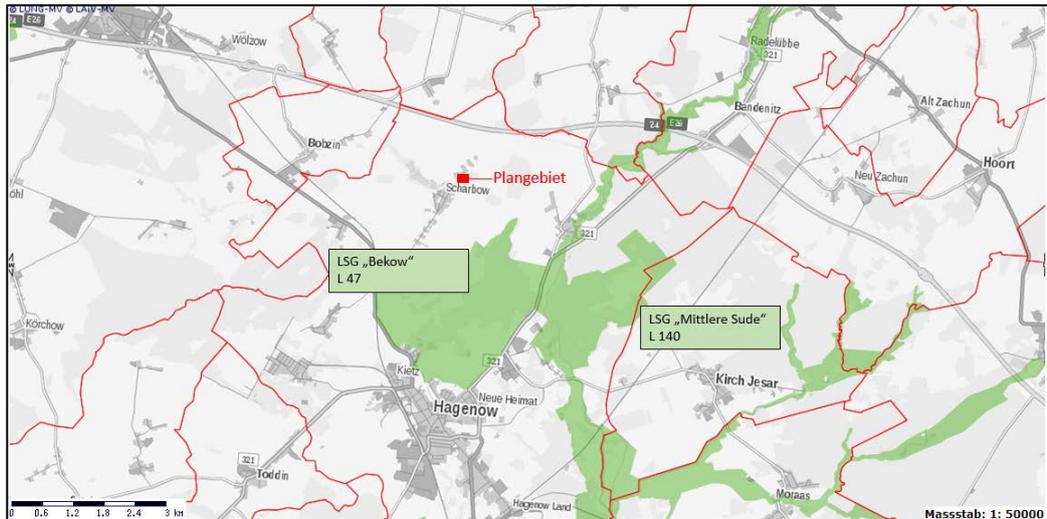


Abb. 8: Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete „Bekow“ und „mittlere Sude“ (grün) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Naturschutzgebiete sind im Rahmen der relevanten Umgebung nicht zu betrachten. In der relevanten Umgebung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 47 Bekow. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes und der Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet ergeben sich keine Anforderungen für die Planung.

4. Planverfahren

4.1 Wahl des Planverfahrens

Die Stadt Hagenow hat am 01.02.2018 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt.

Für die Stadt Hagenow ist die Entwicklung und Nutzung des bestehenden Wohngrundstücks zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung insbesondere auch von Familien mit Kindern ein wichtiger städtebaulicher Belang. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet der Stadt Hagenow ist weiterhin hoch. Die Stadt Hagenow verfügt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch vereinzelt über für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Deshalb wird die Nachverdichtung durch ergänzende Bebauung des Grundstücks Dorfstraße 55 in Scharbow begrüßt. Das Grundstück wird in der tatsächlichen Größe unter Hinzuziehung von Teilen der Nachbargrundstücke, die bereits der Grundstücksnutzung/Wohnnutzung unterliegen, in den Geltungsbereich einbezogen. Die Realnutzung wird im Wesentlichen beachtet. Die Ausnutzungskennziffern für das rückwärtige Gebäude, das maßgeblich für Garagen genutzt wird, werden ergänzt.

4.2 Verfahrensdurchführung

Die Stadt Hagenow hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ am 01.02.2018 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Anforderungen an die Durchführung des

zweistufigen Regelverfahrens werden beachtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit diesem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Scharbow. Es befindet sich östlich der Dorfstraße. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für dieses Grundstück. Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Gebäude mit 6 Mietwohnungen. Das Gebäude ist ursprünglich noch vor der Wende errichtet worden. Das Gebäude ist in den vergangenen Jahren umfassend saniert worden und ist geeignet, den Wohnbedarf in der Ortslage mitzudecken. Auf dem Grundstück befindet sich noch Gebäude. Dazu gehört auch das im rückwärtigen Bereich vorhandene Garagengebäude. Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Darauf kann entsprechend aufgebaut werden. Das Grundstück soll nicht weiter in den Außenbereich hinaus ausgedehnt werden.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das bebaute Grundstück, das von einem bebauten Teil und einem Garten- und Grünlandteil geprägt wird. Auf dem Grundstück selbst sind keine maßgeblichen und erhaltenswerten naturräumlichen Bestandteile bekannt. Die Zufahrt kann über den südlich des Grundstücks gelegenen Weg gesichert werden. Erhaltenswerte und schützenswerte Gehölze und Einzelbäume sind von den Absichten nicht betroffen.

6. Planungsziele

Planungsziel der Stadt Hagenow ist die ergänzende Wohnnutzung auf dem bereits bebauten Grundstück. Dafür soll ein im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit der Hausnummer 55 für Garagen genutztes Gebäude erweitert werden. Die Wohnung soll durch die teilweise Nutzung des Erdgeschosses und durch die Nutzung des Dachgeschosses geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Integration in dem Ort erfolgen kann. Es handelt sich somit um eine ergänzende Nutzung auf dem Grundstück, die von der Stadt Hagenow ausdrücklich gewünscht ist, um Einheimische in dem Ort zu halten. Das Elternhaus und der Familienkreis der Antragsteller befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Da keine zusätzlichen Hauptgebäude errichtet werden sollen, unterstützt die Stadt Hagenow dieses Planungsziel. Die Integration in die Ortslage und die Stärkung der Ortslage Scharbow wird damit erreicht. Die Orientierung auf den Eigenbedarf ist wesentlicher Entscheidungspunkt für die Gemeinde.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die mit der GRZ ermittelte überbaubare Grundfläche lässt sich nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen umsetzen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Fläche für Stellplätze wird der nicht innerhalb der Baugrenzen umsetzbare ermittelte Anteil der überbaubaren Grundfläche auf die Fläche für Stellplätze mit angerechnet. Die Stellplätze sind gesondert umgrenzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (THmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FHmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem

Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen verzichtet werden.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In dem Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen bleibt unberührt

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem prägenden Bestand der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass noch geringfügiger Spielraum für Ergänzungen und Anbauten, wie z.B. Balkone möglich sind. Es handelt sich ohnehin um Bestandsgebäude, die ergänzt oder erweitert oder lediglich erhalten werden sollen.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Nebenanlagen und Carports/Garagen unzulässig.

7.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der Nutzung auf dem Grundstück, die bereits besteht, sind weitere Festsetzungen entbehrlich.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Die Stadt Hagenow verzichtet darauf, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffen. Da die Flächen überwiegend bebaut sind, wird darauf verzichtet, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 LBauO zu treffen.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind der Stadt Hagenow keine Anlagen bekannt, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

9.2 Klimaschutz

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeG (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Sie sind bereits bebaut. Die Bebauung wird kaum eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich erzeugen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die bestandsorientierte Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der Ortslage gestört werden würde.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgrund der Nutzung des vorhandenen Grundstücks und der anthropogenen Vorbelastung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren artenschutzfachlichen Anforderungen zu untersuchen und zu prüfen sind. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden nicht erwartet. Allgemeine Anforderungen an den Artenschutz, die sich aus dem Gesetz ergeben, z.B. Rodungszeiten, werden beachtet.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Hagenow ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen. Das vorhandene Grundstück ist bereits an die Dorfstraße verkehrlich angebunden. Die bisherige Zufahrt soll auch weiterhin genutzt werden. Eine Einbeziehung der Flächen für die Zufahrt, die öffentlich nutzbar ist, ist nicht erforderlich. Die Grundstücksanbindung für die Erreichbarkeit der Stellplätze ist bereits gesichert.

12. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Darauf kann entsprechend aufgebaut werden. Das Grundstück soll nicht weiter in den Außenbereich hinaus ausgedehnt werden. Das Grundstück soll in den vorhandenen Grenzen genutzt werden und anstelle der bisherigen Garagen soll ein kombiniertes Wohn- und Garagengebäude errichtet werden. Die Anbindung an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung wird gesichert.

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Hagenow GmbH. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden. Die Entsorgung des Abwassers wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geregelt. Der Anschluss an vorhandene Anlagen ist vorgesehen.

12.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich keine Veränderungen zur bisherigen Situation. Die Überbauung des Grundstücks ändert sich nur unwesentlich und geringfügig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Stadt Hagenow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschatzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschatzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschatzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

12.5 Energieversorgung

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

werden. Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der weiteren Vorbereitung zu führen.

12.6 Gasversorgung

Inwiefern eine Versorgung durch Gas erfolgt, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

12.7 Telekommunikation

Die Stadt Hagenow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Einbindung des vorhandenen Gebäudes in vorhandene Anlagen ist vorgesehen.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,38 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:
Das WA-Gebiet nimmt eine Fläche von etwa 2.200 m² und die Grünfläche eine Größe von etwa 1.600 m² ein.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet ist eine Fläche bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist oder sich aufdrängt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

14.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

14.3 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

14.4 Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

14.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen, alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

15. Planverwirklichung

15.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet weitestgehend im Besitz eines Eigentümers befindet. Geringfügige Arrondierungen im südlich und westlich angrenzenden Bereich des Grundstücks sind vorzunehmen. Hierzu erfolgen Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hagenow.

15.2 Kosten

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Die anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Erschließung übernimmt der Vorhabenträger.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. **Anlass und Aufgabenstellung**

2. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

3. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

4. **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

5. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 5.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**
 - 5.2 **Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**
 - 5.3 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
 - 5.4 **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

6. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

7. **Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

8. **Zusätzliche Angaben**
 - 8.1 **Hinweise auf Kenntnislücken**
 - 8.2 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

9. **Zusammenfassung**

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ der Stadt Hagenow wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Hagenow am gebilligt.

Hagenow, den.....

(Siegel)

.....
Möller
Bürgermeister
der Stadt Hagenow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Stadt Hagenow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

SATZUNG

ÜBER DEN

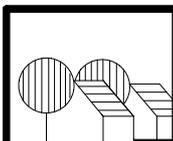
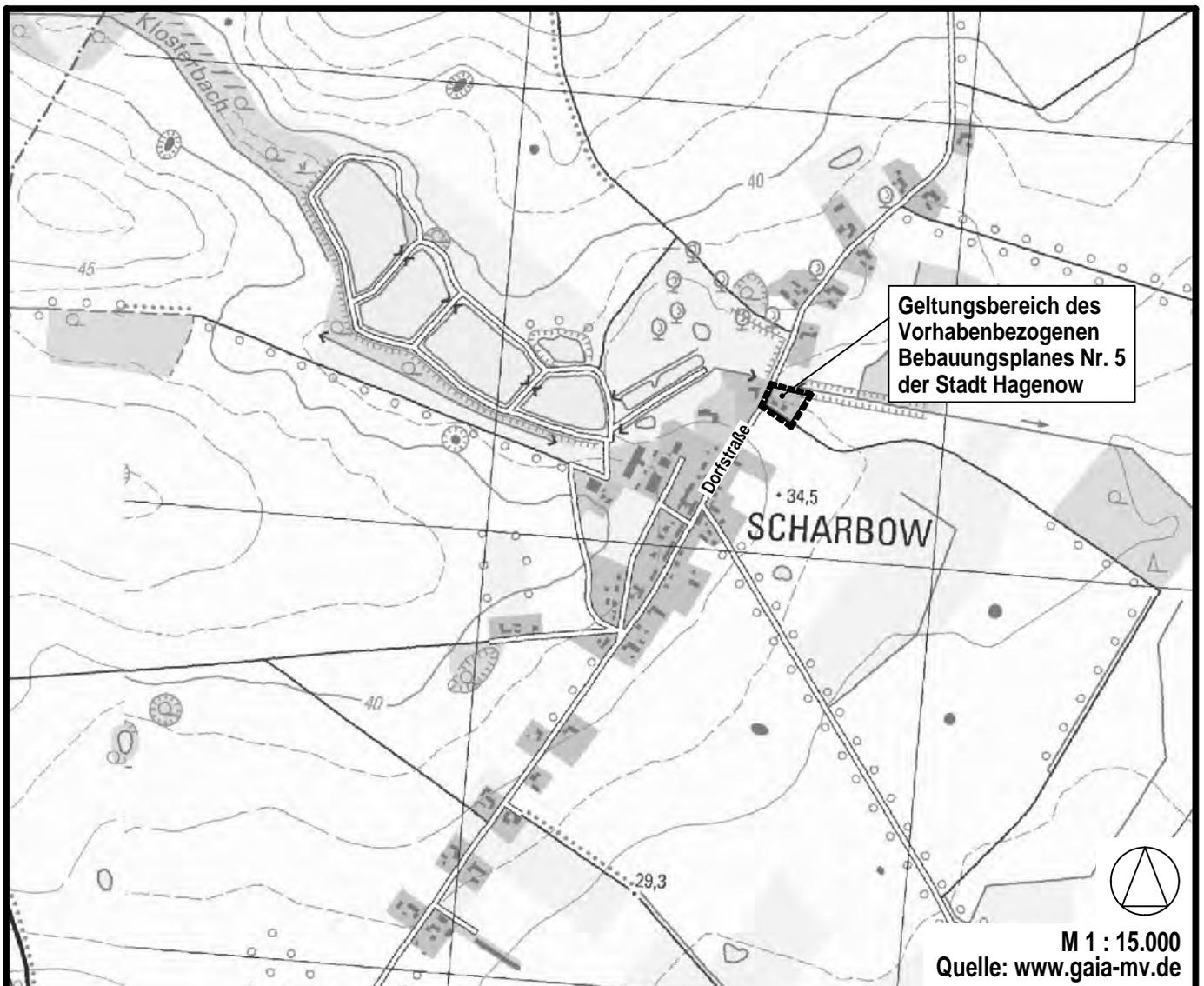
VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER STADT HAGENOW

"WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW,

DORFSTRAßE 55"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT HAGENOW

"WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW, DORFSTRAÙE 55"

Lage auf dem Luftbild



M 1 : 500

Quelle: www.gaia-mv.de



SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT HAGENOW "WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW, DORFSTRAÙE 55"

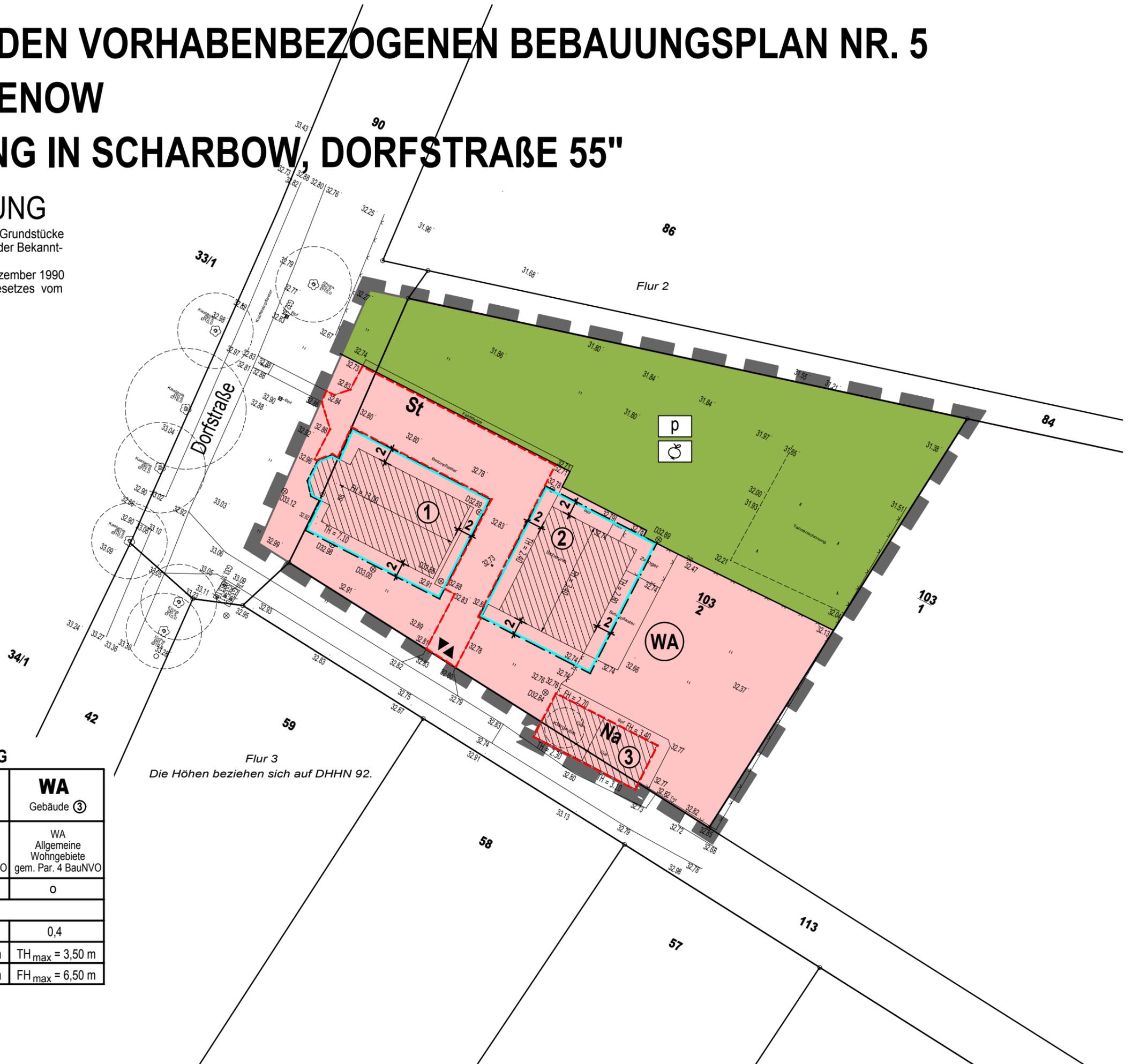
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA Gebäude ①	WA Gebäude ②	WA Gebäude ③
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete gem. Par. 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete gem. Par. 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete gem. Par. 4 BauNVO
Bauweise	o	o	o
GR- Grundfläche	--	--	--
Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 7,50 m	TH _{max} = 4,50 m	TH _{max} = 3,50 m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 13,50 m	FH _{max} = 7,50 m	FH _{max} = 6,50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(--)

Grundfläche - GR, hier: __ ()

Par. 16 bis 21a BauNVO

0,4

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,4

TH_{max} 7,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 13,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO

o

offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

▼▲

Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche

p

private Grünfläche

♻️

Gartenland

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na)

Par. 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Hagenow

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandener Zaun

3274

Höhenangabe in Meter ü DHHN92

24

Bemaßung in Metern

①

lfd. Nr. des Gebäudes (1 bis 3)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich konnten die Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf der Internetseite der Stadt Hagenow eingesehen werden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hagenow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ins Internet eingestellt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hagenow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Hagenow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 mit Bescheid vomAz.:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Hagenow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Hagenow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Hagenow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Internetadresse der Stadt Hagenow und die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hagenow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT HAGENOW "WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW, DORFSTRASSE 55" GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Hagenow vom und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 DER STADT HAGENOW „WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW, DORFSTRAÙE 55“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet.

2.1.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe(FH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.1 Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

**3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 3.1 In dem Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen bleibt unberührt.

**4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 4.1 Zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

- 4.2 Zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Nebenanlagen und Carports/Garagen unzulässig.

**III. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

1. Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen.

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet ist eine Fläche bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist oder sich aufdrängt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

3. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.