



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2018/0073
öffentlich

Betreff:

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow "Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Fachbereich:

Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement

Datum

15.10.2018

Verantwortlich:

Wiese, Dirk

Beteiligte Fachbereiche:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)

Hauptausschuss(Vorberatung)

Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)

Status

23.10.2018 Öffentlich

19.11.2018 Nichtöffentlich

29.11.2018 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der dazugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
2. 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.
3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hagenow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Hagenow führt das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ durch, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die ergänzende Wohnnutzung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Dorfstraße 55 in Scharbow zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Vorentwurf durchgeführt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden ist erfolgt.

Während der vorgenannten Beteiligungsverfahren wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden zu der Planung abgegeben. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Es ergaben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses ist der Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt worden. Die Anregungen und Hinweise finden gemäß der Behandlung der Stellungnahmen Berücksichtigung in den Planunterlagen (Entwurf). Das städtebauliche Konzept durch den Vorhabenträger wird beibehalten.

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

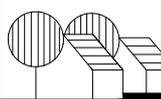
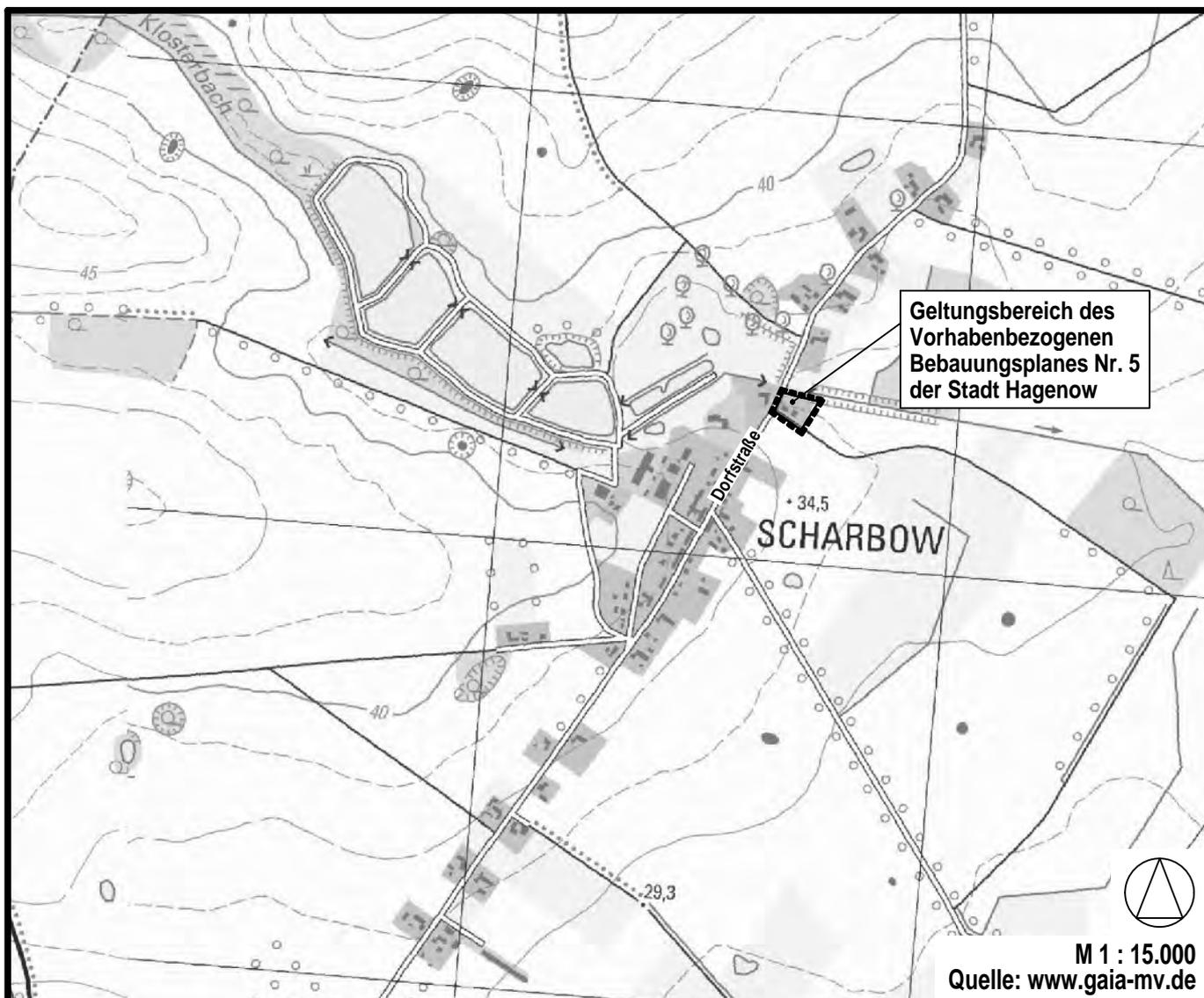
VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER STADT HAGENOW

"WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW,

DORFSTRAÙE 55"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Oktober 2018

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

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	
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 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
3.5 Flächennutzungsplan	13
3.6 Landschaftsplan	14
3.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
4. Planverfahren	18
4.1 Wahl des Planverfahrens	18
4.2 Verfahrensdurchführung	18
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	19
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
5.2 Naturräumlicher Bestand	19
6. Planungsziele	19
7. Inhalt des Bebauungsplanes	20
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	22

7.5	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.6	Bemaßung	23
8.	Örtliche Bauvorschriften	23
9.	Immissions- und Klimaschutz	23
9.1	Immissionsschutz	23
9.2	Klimaschutz	24
10.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24
11.	Verkehrliche Erschließung	24
12.	Ver- und Entsorgung	24
12.1	Wasserversorgung	25
12.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	25
12.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	25
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	25
12.5	Energieversorgung	26
12.6	Gasversorgung	26
12.7	Telekommunikation	26
12.8	Abfallentsorgung	26
13.	Flächenbilanz	27
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	27
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	27
14.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	27
14.3	Bodenschutz	27
14.4	Munitionsfunde	28
14.5	Artenschutzrechtliche Belange	28
15.	Planverwirklichung	29
15.1	Bodenordnende Maßnahmen	29
15.2	Kosten	29
TEIL 2		
	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	30
1.	Anlass und Aufgabenstellung	30
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	30
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	30
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	31
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31

5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	31
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	34
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	48
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	52
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	53
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	53
8.	Zusätzliche Angaben	54
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	54
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	54
9.	Zusammenfassung	54
TEIL 3	Ausfertigung	56
1.	Beschluss über die Begründung	56
2.	Arbeitsvermerke	56

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)	14
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Landschaftsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet)	15
Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: UNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	16
Abb. 6: Ausdehnung des FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ (blau) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	17
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)	17
Abb. 8: Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete „Bekow“ und „mittlere Sude“ (grün) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	18

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 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.

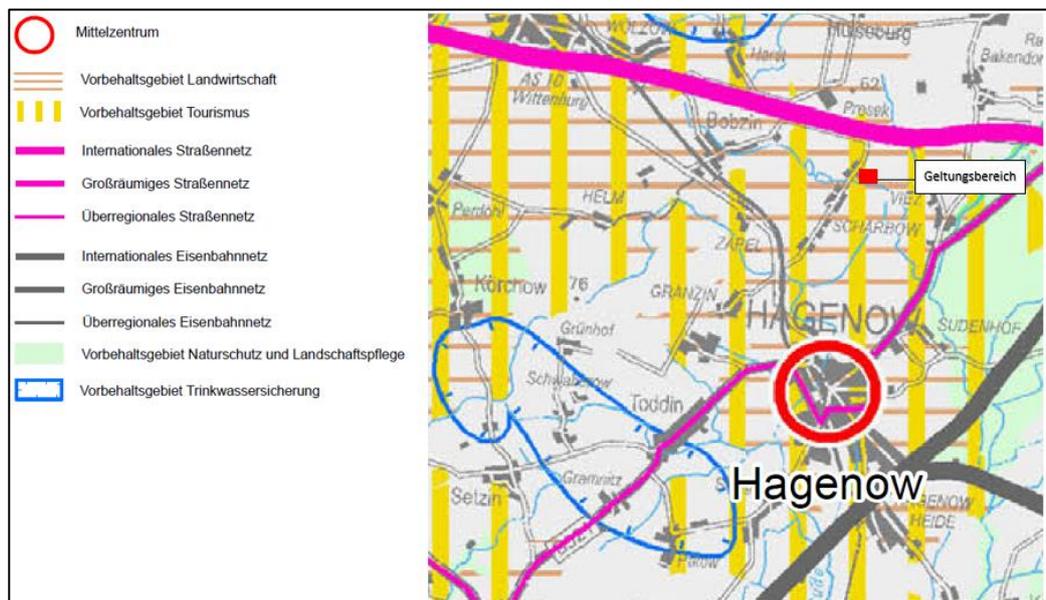


Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP; 2016) Mecklenburg-Vorpommern

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.

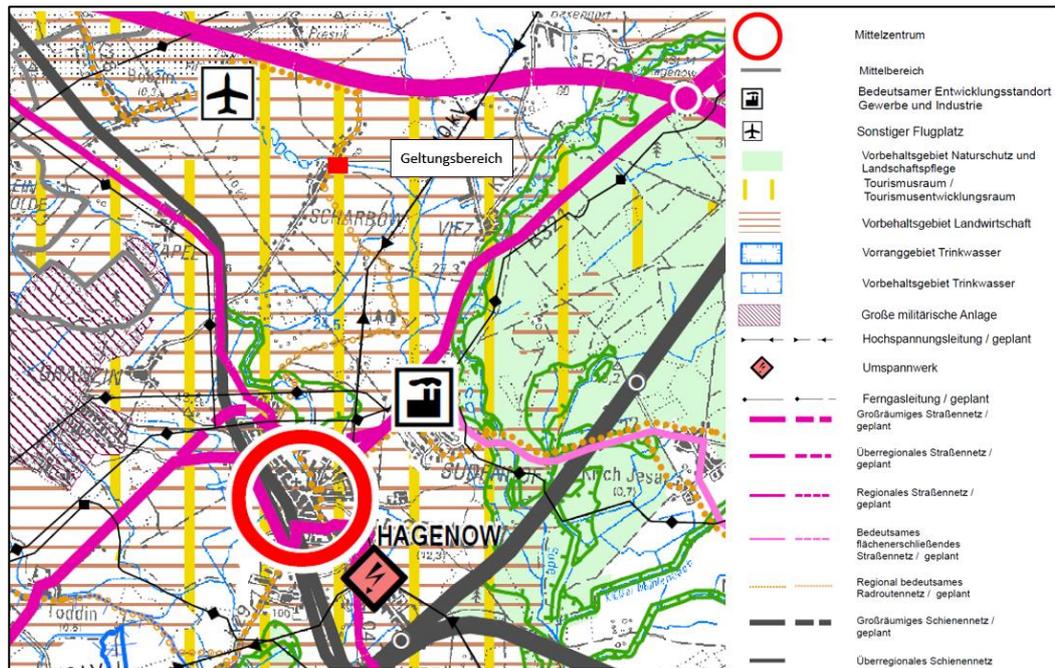


Abb. 2: Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird der Stadt Hagenow die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen und zählt zu den bedeutenden 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 für die Planung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung bereits auf der Ebene der Planungsanzeige abgestimmt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bereits im Zusammenhang mit der Planungsanzeige in der Stellungnahme vom 10.01.2018 festgestellt. Die Stellungnahme wird den Planunterlagen beigelegt. Im weiteren Beteiligungsverfahren ist eine erneute Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung ergangen, die den Unterlagen beigelegt wird.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



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

Stadt Hagenow
Fachbereich III Bauen und Umwelt
Postfach 113
19221 Hagenow

Bearbeiter: Theresa Werner
Telefon: 0385 588 89 161
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-72/18
Datum: 19.07.2018

Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ der Stadt Hagenow

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 02.07.2018 (Posteingang: 03.07.2018)
Ihr Zeichen: AH

Sehr geehrte Frau Hoffmann,

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des vB-Plans Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ der Stadt Hagenow bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Juni 2018) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Hagenow, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur ergänzenden Bebauung eines bereits bebauten Grundstücks zu schaffen. Zu diesem Zweck soll im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein für Garagen genutztes Gebäude um einen Wohnbereich erweitert werden.

Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow ist der Vorhabenstandort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow soll im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden.

Raumordnerische Bewertung

Der Stadt Hagenow wird gem. 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Das o. g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Da mit dem Vorhaben keine Neuausweisung von Siedlungsfläche beabsichtigt ist, sondern lediglich die Umnutzung bzw. Ergänzung eines bestehenden Gebäudes erfolgt, entspricht das o. g. Vorhaben diesen Programmsätzen. Außerdem entspricht das o. g. Vorhaben dem Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V zur landesweiten Reduzierung der Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM), im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) sowie im Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Dem Vorhaben wurde bereits mit den landesplanerischen Hinweisen vom 10.01.2018 zugestimmt. Auf Grundlage des eingereichten Vorentwurfes gilt die Zustimmung weiter fort.

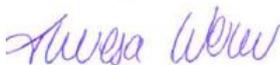
Bewertungsergebnis

Der vB-Plan Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ der Stadt Hagenow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze 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



Theresa Werner

Verteiler

2. Landkreis Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Bauordnung – per Mail
3. EM VIII 380 – per Mail

Im weiteren Verfahren wurden die raumordnerischen Belange weiter überprüft. Die Stellungnahme der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 19.07.2018 zum Vorentwurf liegt vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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/Tieflehen 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 km²) 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.

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

3.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Hagenow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie verschiedene wirksame Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt in der wirksamen Fassung der 3. Änderung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan bisher nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Fläche sehr klein ist, wird in Abstimmung mit der Behörde darauf abgestellt, dass der Flächennutzungsplan in einem zukünftigen Änderungsverfahren geändert und angepasst wird. Die Fläche liegt noch unter 0,5 ha, ist bebaut und vorhandene bauliche Anlagen sollen ergänzt bzw. erweitert werden. Zusätzliche Gebäude sollen nicht errichtet werden. Vorhandene Grundflächen sollen genutzt werden.

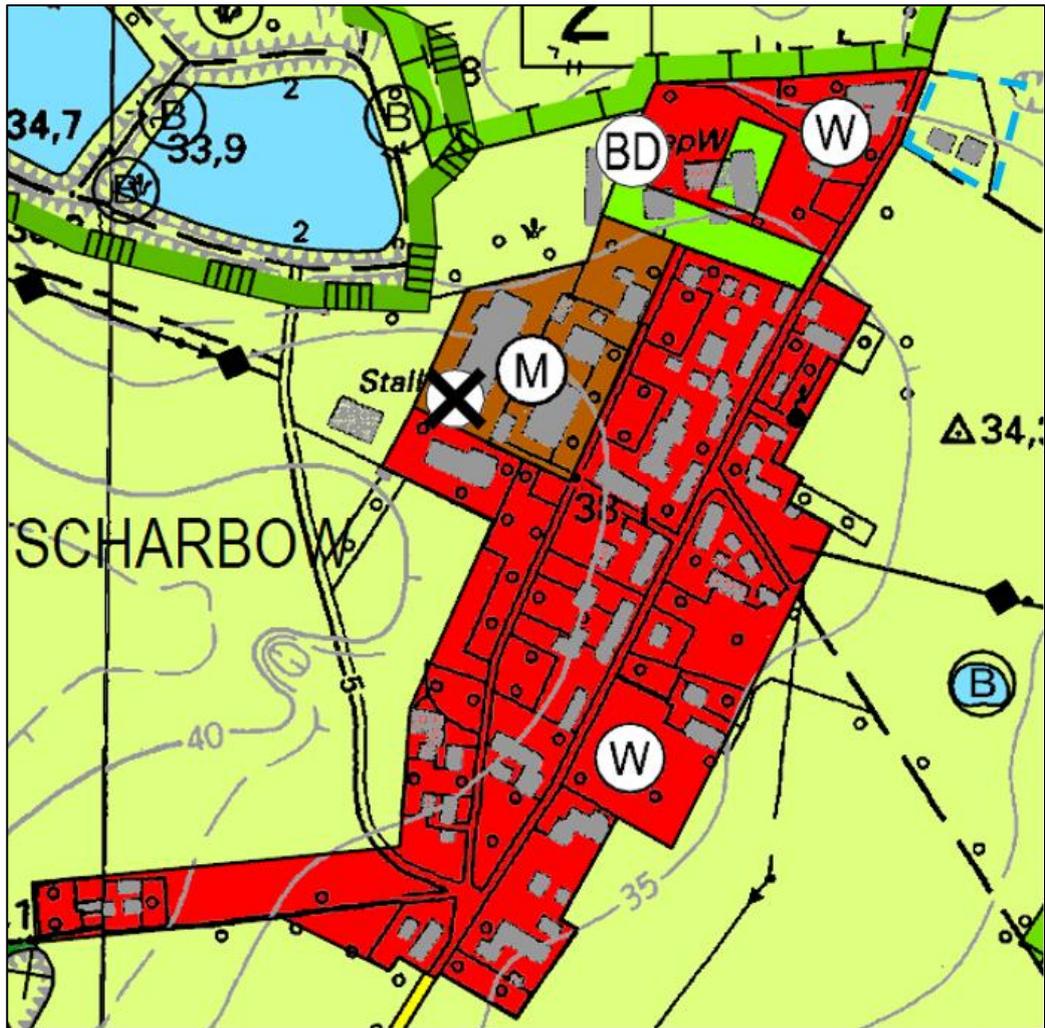


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet)

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Zielsetzungen der Stadt Hagenow für den Ortsteil Scharbow. Der Bebauungsplan ist entsprechend dem Bearbeitungsstand der Flächennutzungsplanänderung zu genehmigen oder der Rechtsaufsicht des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Die Verfahrensvermerke berücksichtigen dies.

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.

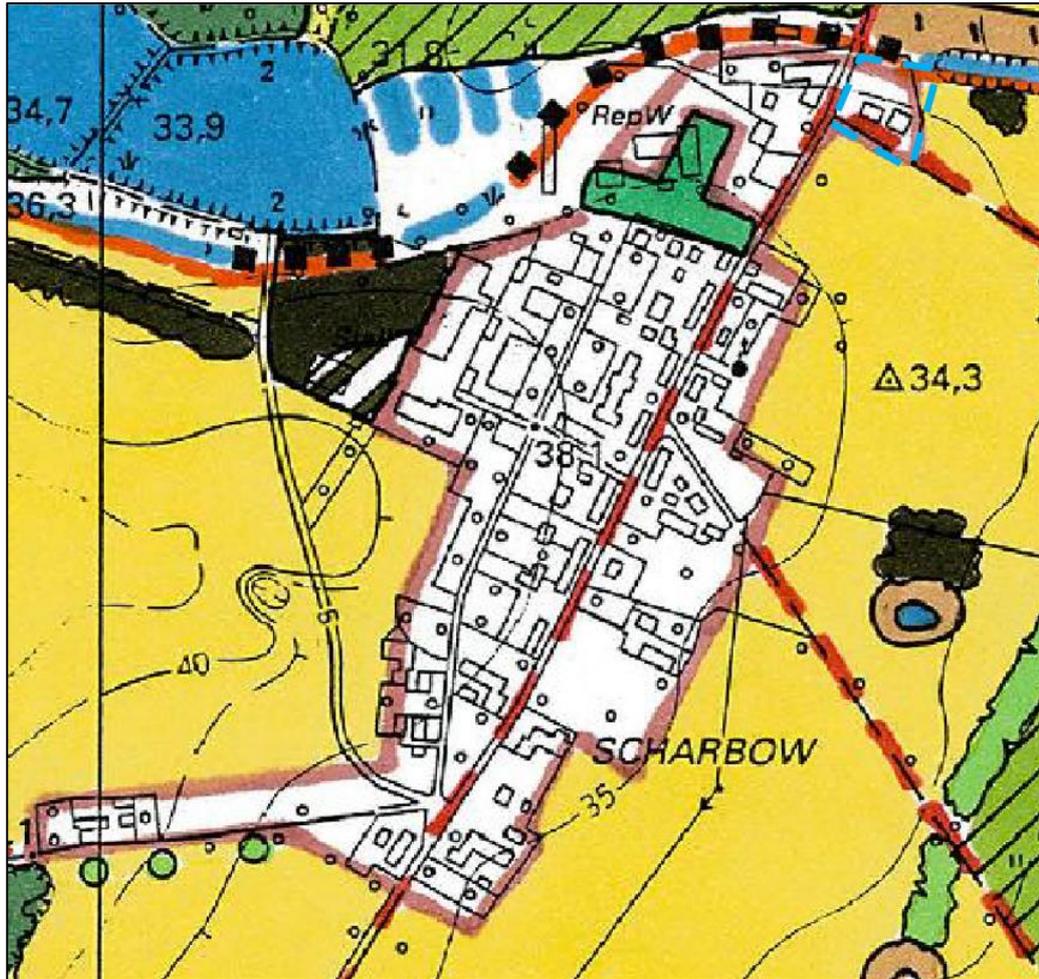


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Landschaftsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet)

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 vorhabenbezogene 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.

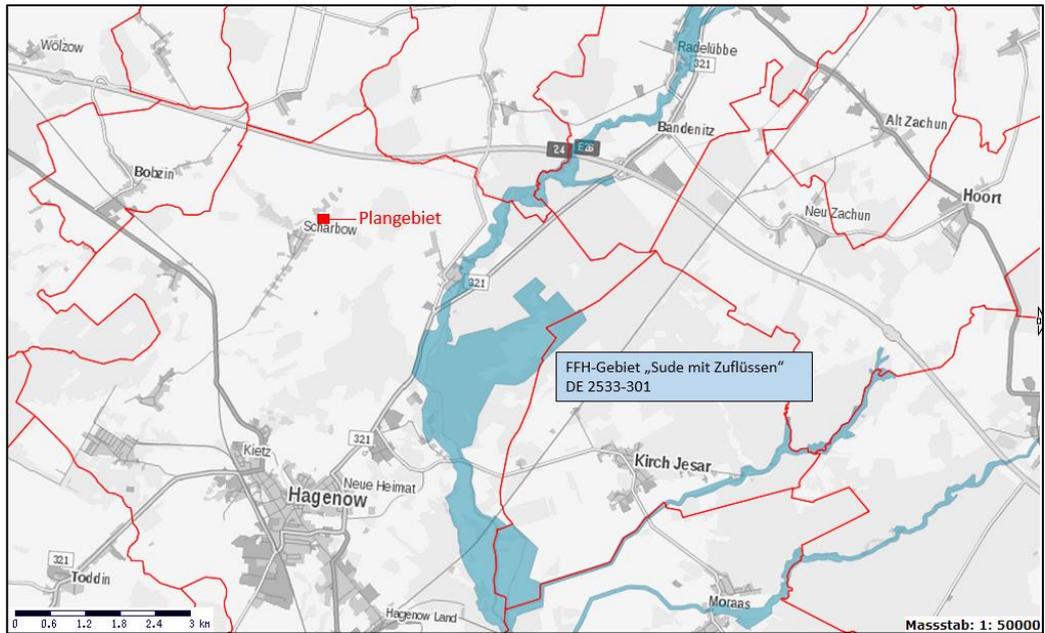


Abb. 6: Ausdehnung des FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ (blau) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

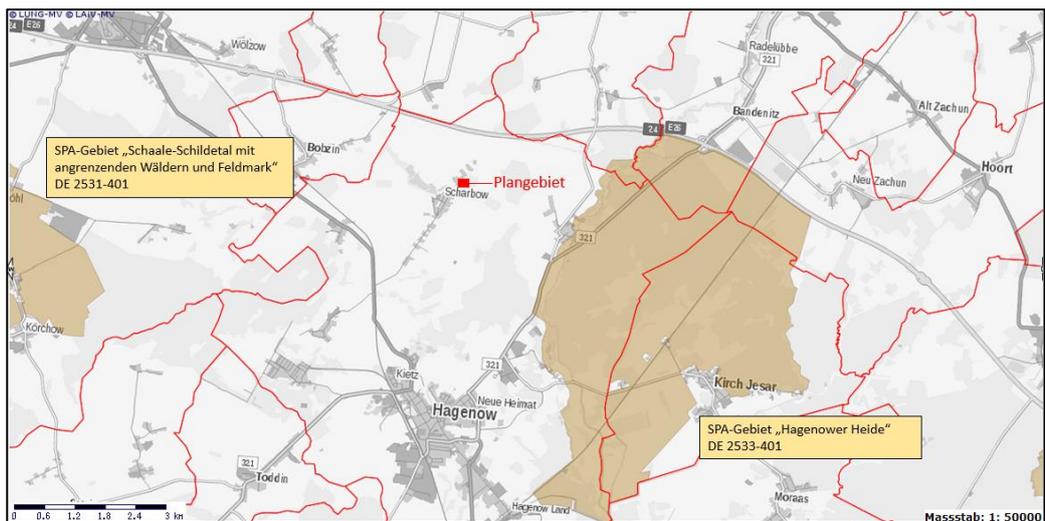


Abb. 7: Ausdehnung der SPA-Gebiet „Hagenower Heide“ und „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ (braun) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

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

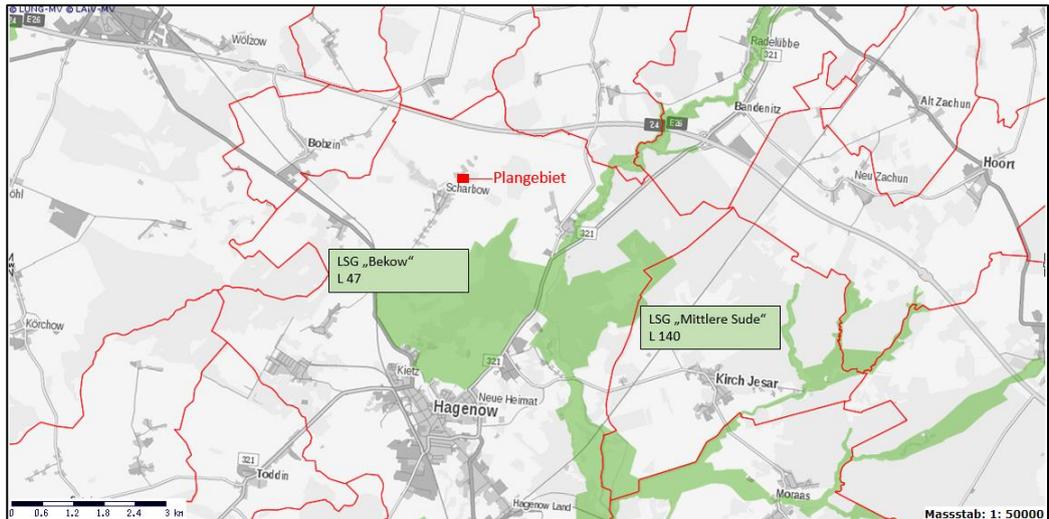


Abb. 8: Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete „Bekow“ und „mittlere Sude“ (grün) (Quelle: LUNG MV (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

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 befinden sich noch weitere 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)

7.1.1 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.

7.1.2 Nachnutzung

Unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Eine konkrete Nachnutzung wird nicht festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB mit Ausweisung und Festsetzung allgemeiner Wohngebiete aufgestellt. Somit wäre bei einer eventuellen Änderung des beabsichtigten Vorhabens nur die Änderung des Durchführungsvertrages und nicht des Planes erforderlich; dieser wäre dann der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen werden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung. Die bauliche oder sonstige Nutzung wird allgemein festgesetzt. Deshalb ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 zu berücksichtigen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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 von 33,00 m DHHN92. 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.

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 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.

Zur Klarstellung wird hier aufgenommen, dass innerhalb des Plangebietes nur Baugrenzen verwendet werden. Die Verwendung von Baulinien ist nicht Planungsziel und nicht erforderlich. Eine Umgrenzung der Nebenanlagen erfolgt entsprechend der Vorgaben der Planzeichenverordnung für Nebenanlagen mit rot gestrichelter Linie und ist nicht mit der Baulinie zu verwechseln.

**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; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Grünflächen

„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.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

„Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie der möglichen zusätzlichen Verdichtungen/Versiegelungen durch Nebenanlagen ist eine Hecke am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches herzustellen.

Auf einer Breite von 5,00m ist eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Diese Schutzeinrichtung ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Eine Unterbrechung der Hecke als Durchgang zu den nördlich angrenzenden genutzten Grünflächen von max. 5,00 m ist zulässig.

Für die Heckenanpflanzung sind ausschließlich standortheimische Sträucher nachfolgender Pflanzliste aus möglichst gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Sträucher: 80/100 cm.
Sträucher: Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Hasel (Corylus avellana),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigrifflicher Weissdorn (Crataegus laevigata),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Hundsrose (Rosa canina) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).“

Für die Heckenanpflanzung am östlichen und nördlichen Plangebietsrand wurden standortheimische Gehölze festgesetzt. Die Verwendung von standortheimischen Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz. Die Einfriedung des Plangebietes mittels Heckenanpflanzungen im östlichen und nördlichen Bereich bewirkt weiterhin eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Pflanzqualität sowie die Ausführung und Pflege der Heckenanpflanzung wurden in Anlehnung an die Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt festgesetzt.

7.6 Bemaßung

Zur Eindeutigkeit der Bemaßung des Baugebietes wird eine Bemaßung in Metern vorgenommen.

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 ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (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. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Wasser-, Grundwasser-/Bodenschutz hat die zuständige Behörde des Landkreises mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen

Bedenken oder Einwände bestehen. Belange des Boden- und Grundwasserschutzes wurden hinreichend beachtet. Durch das Vorhaben werden laut vorgelegter Genehmigungsplanung Gewässer I. und II. Ordnung nicht berührt. Sofern die normgerechte Beseitigung anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Rahmen der Antragstellung auf Baugenehmigung nachgewiesen werden kann, bestehen zur Planung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken; die Stadt Hagenow geht aufgrund der Vornutzung davon aus. Für das Grundstück Dorfstraße 55 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis (WE) für 18 Einwohner. Damit wird von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen.

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. Im Ortsteil Scharbow wird die Schmutzwasserbeseitigung über den Betrieb von abflusslosen Gruben und Kleinkläranlagen realisiert. Die Einzellösung ist im weiteren Genehmigungsverfahren für die bauliche Anlage darzustellen.

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. Der Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden hat sich im Rahmen des Stellungnahmeverfahren geäußert und mitgeteilt, dass das Niederschlagswasser nicht dem Abwasserzweckverband zur Entsorgung obliegt. Deshalb ist hier die Einzellösung durch den Träger der Maßnahme durchzuführen.

Der Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Norden der Klosterbach LV5 (Gewässer 2. Ordnung) verläuft. Träger der Unterhaltungslast nach § 40 WHG vom 31.07.2009 ist der Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale. Zur Ausübung dieser Tätigkeiten ist gemäß § 38 WHG in einem Abstand von 5 m landseits von der Böschungsoberkante eine Gewässerrandstreifen freizuhalten. Der Grabenverlauf befindet sich außerhalb und in entsprechender Entfernung zum Plangebiet. Dies ist aus der Luftbilddarstellung ersichtlich. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach § 55 WHG ortsnah auf dem Grundstück versickern.

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 Grundschutzes 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 Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes 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. Die Telekom Deutschland GmbH hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt, die Aufgaben wahrzunehmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und gegebenenfalls mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung („Trassenauskunft Kabel“). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Detaillierte Abstimmungen mit der Telekom sind im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Maßnahme erforderlich.

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. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.

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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt. 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem hier betrachteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnnutzung auf dem Grundstück Dorfstraße 55 geschaffen werden.

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 detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

Die Ortslage Scharbow liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und liegt in der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zuordnen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortsteil Scharbow, östlich der Dorfstraße und wird im Norden durch einen vorhandenen Graben (Vorflut), begrenzt. Im Osten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Im Süden schließt sich an das Plangebiet ein unbefestigter Weg an und im Westen befindet sich die Dorfstraße.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Gebäude mit 6 Mietwohnungen bebaut. Auf dem Grundstück befindet auch das im rückwärtigen Bereich vorhandene Garagengebäude. Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden.

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

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der

Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 3 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete, geschützte Biotope oder geschützte Bäume.

Detaillierte Aussagen zu den Abgrenzungen der umliegenden Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im städtebaulichen Teil unter Punkt 3.7 beschrieben.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im

Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.1 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Nutzung des Gebietes. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden.

Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Gebäude mit 6 Mietwohnungen. Auf dem Grundstück befinden sich noch Gebäude. Dazu gehört auch das im rückwärtigen Bereich vorhandene Garagengebäude. Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Es besteht somit eine Vorbelastung in Form von verdichtetem Boden und Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen.

Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow bestehen weiterhin durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche im südlichen und östlichen Bereich, die zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt hat sowie der angrenzenden bestehenden Vorbelastungen durch Wohnbebauung der Ortslage Scharbow.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a1) Mensch	unerheblich	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. 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. Auf dem Grundstück befinden sich noch weitere Gebäude. Dazu gehört auch das im rückwärtigen Bereich vorhandene Garagengebäude. Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Es besteht somit eine Vorbelastung in Form von verdichtetem Boden und Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen.</p> <p>Das im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit der Hausnummer 55 für Garagen genutzte Gebäude soll erweitert werden. Die Wohnung soll durch die teilweise Nutzung des Erdgeschosses und durch die Nutzung des Dachgeschosses geschaffen werden. Es handelt sich somit um eine ergänzende Nutzung auf dem Grundstück, die von der</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Betriebsbedingt sind durch die Wohnnutzung Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Das Grundstück soll in den vorhandenen Grenzen genutzt werden und anstelle der bisherigen Garagen soll ein kombiniertes Wohn- und Garagengebäude errichtet werden.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben und wird weiterhin genutzt wie bisher. 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. Das Verkehrsaufkommen, das durch die neue Wohnnutzung verursacht wird, erhöht sich nur minimal. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.</p> <p>Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Darauf kann entsprechend aufgebaut werden. Das Grundstück soll</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>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.</p> <p>Von den jetzigen Anlagen gehen keine Beeinträchtigungen aus.</p> <p>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.</p>	<p>nicht weiter in den Außenbereich hinaus ausgedehnt werden. Die Anbindung an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung wird gesichert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es handelt sich bei der Umsetzung des Planvorhabens gemäß der Störfallverordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes um keine Störfallbetriebe. Risiken für die menschliche Gesundheit und Umgebung können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Es kommt zu keinen erheblichen zusätzlichen Schallbelastungen. Der Immissionsschutz kann somit gewährleistet werden.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	unerheblich	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden.</p> <p>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. Erhaltenswerte und schützenswerte Gehölze und Einzelbäume sind von den Absichten nicht betroffen.</p> <p>Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Es besteht somit eine Vorbelastung in Form von verdichtetem Boden und Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen.</p> <p>Das Plangebiet aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und besitzt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.</p>	<p>Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.</p> <p>Betriebsbedingt sind durch die Wohnnutzung Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Das Grundstück soll in den vorhandenen Grenzen genutzt werden und anstelle der bisherigen Garagen soll ein kombiniertes Wohn- und Garagengebäude errichtet werden.</p> <p>Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen negativen Auswirkungen auf maßgebliche Bestandteile von Habitaten von Brutvogelarten auf der Vorhabenfläche. Wechselbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Durch die anthropogene Überprägung des Gebietes und der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist das Potential für geschützte Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Vorhabensbereich ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V ist der Plangeltungsbereich sowie die Umgebung ist gemäß nicht als Rastgebiet eingestuft.</p>	<p>Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. Es sind somit keine bau-, oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Mit Rastvögeln auf der Vorhabenfläche ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen. Der Vorhabenstandort ist durch Wohnbebauung relativ stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant. In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen.</p> <p>Durch gärtnerische Nutzung des Grundstücks sowie die Einfriedung des Plangebietes mit Heckenanpflanzungen, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum. Die Einfriedung mittels Heckenanpflanzungen zu zwei Seiten bewirken weiterhin eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft.</p> <p>Die Einfriedung mittels Heckenanpflanzungen wird als Ausgleich zu möglichen Verdichtungen durch Nebenanlagen und Garagen vorgesehen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichtes dargestellt.</p>
a5) Fläche	unerheblich	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,38 ha.	Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung: Nördlich des WA befindet sich eine bereits gärtnerisch oder als Gartenland genutzte Fläche, die als private

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um das bebaute Grundstück, das von einem bebauten Teil und einem Garten- und Grünlandteil geprägt wird. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ergänzende Nutzung auf dem Grundstück, die von der Stadt Hagenow ausdrücklich gewünscht ist, um Einheimische in dem Ort zu halten. 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 sollen keine zusätzlichen Hauptgebäude errichtet werden.</p>	<p>Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt wird. Die Fläche ist gärtnerisch zu nutzen. Das WA-Gebiet nimmt eine Fläche von etwa 2.200 m² und die Grünfläche eine Größe von etwa 1.600 m² ein.</p> <p>Die südliche Fläche mit den bestehenden Gebäuden wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässige Nebenanlagen und Garagen sind in rückwärtigen Grundstücksbereichen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.</p>
a6, a7) Boden, Wasser	unerheblich	<p>Der natürlich vorkommende Bodentyp auf der Vorhabenfläche ist Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand >2 - 5 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt</p>	<p>Durch die Nachnutzung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Umsetzung des Planvorhabens als relativ gering bewertet werden.</p> <p>Zulässige Nebenanlagen und Garagen sind in rückwärtigen Grundstücksbereichen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Somit ergibt sich eine geringfügig höhere Verdichtung. Die Einfriedung mittels Heckenanpflanzungen wird als Ausgleich zu</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>275.1 mm/a (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Norden der Klosterbach LV5 (Gewässer 2. Ordnung) verläuft. Es ist in einem Abstand von 5 m landseits von der Böschungsoberkante eine Gewässerrandstreifen freizuhalten. Der Grabenverlauf befindet sich außerhalb und in entsprechender Entfernung zum Plangebiet. Im Osten der Ortslage. Aufgrund der Entfernung sind keine Einflüsse zu erwarten.</p>	<p>möglichen Verdichtungen durch Nebenanlagen und Garagen vorgesehen.</p> <p>Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich keine Veränderungen zur bisherigen Situation. Die Überbauung des Grundstücks ändert sich nur unwesentlich und geringfügig. Der Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden hat sich im Rahmen des Stellungnahmeverfahren geäußert und mitgeteilt, dass das Niederschlagswasser nicht dem Abwasserzweckverband zur Entsorgung obliegt. Deshalb ist hier die Einzellösung durch den Träger der Maßnahme durchzuführen.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf Wasser-, Grundwasser-/Bodenschutz hat die zuständige Behörde des Landkreises mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände bestehen. Belange des Boden- und Grundwasserschutzes wurden hinreichend beachtet. Durch das Vorhaben werden laut vorgelegter Genehmigungsplanung Gewässer I. und II. Ordnung nicht berührt. Sofern die normgerechte Beseitigung anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Rahmen der Antragstellung auf Baugenehmigung nachgewiesen werden kann, bestehen zur Planung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken; die Stadt Hagenow geht aufgrund der Vornutzung davon aus.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Für das Grundstück Dorfstraße 55 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis (WE) für 18 Einwohner. Damit wird von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen.</p> <p>Für die Umsetzung des Vorhabens soll überwiegend genutzte Siedlungsflächen nachgenutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zuerst die Nachnutzung des bereits anthropogen vorgeprägten Standortes vorzusehen.</p> <p>Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.</p>
a8, a9) Luft, Klima	unerheblich	Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.	Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Die Bebauung wird kaum eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich erzeugen. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima.</p> <p>Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p> <p>Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden (siehe a1). Die empfohlene Neuanlage der Heckenanpflanzungen wirken sich ebenfalls positiv auf das Klima aus.</p>
a10) Landschaftsbild	unerheblich	Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume. Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit mittlerer Bedeutung.	Aufgrund der Nutzung von bereits bebauten Flächen innerhalb sowie in Randlage des Siedlungsgefüges wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft um Wittenburg“ und besitzt eine mittel bis hohe Bedeutung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0).</p> <p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Gebäude mit 6 Mietwohnungen.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich noch weitere Gebäude. Dazu gehört auch das im rückwärtigen Bereich vorhandene Garagengebäude. Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden.</p> <p>Angrenzende Landschaftsbildstrukturen sind neben der Siedlungsstruktur, Grünland- und Ackerlandflächen.</p>	<p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.</p> <p>Zur Steuerung der Höhenentwicklung auf den neu zu bebauenden Grundstücksflächen werden Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erstellt.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.</p> <p>Das Landschaftsbild wird durch die anzupflanzende Gehölzstruktur in Form von Heckenanpflanzungen verbessert.</p>
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	unerheblich	<p>In ca. 2,9 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ – DE 2533-301 und das SPA-Gebiet „Hagenower Heide“ – DE 2533-401. Das SPA-Gebiet „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ – DE 2531-401 liegt ca. 8,3 km entfernt.</p>	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine erheblichen baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	s. Punkt a1	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. 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.</p>
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	unerheblich	<p>Derzeit sind keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.</p>	<p>Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern,</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.	<p>Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.</p> <p>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.</p> <p>Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			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.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.	Einschränkungen in den Festsetzungen werden zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht getroffen. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Er schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.
g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz recht	unerheblich	Die Stadt Hagenow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie verschiedene wirksame Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt in der wirksamen Fassung der 3. Änderung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Landschaftsplan für die Stadt Hagenow mit dem Stand Juni 2000 liegt vor. Die von der Planung berührten Flächen sind als Bauflächen dargestellt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan bisher nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Fläche sehr klein ist, wird in Abstimmung mit der Behörde darauf abgestellt, dass der Flächennutzungsplan in einem zukünftigen Änderungsverfahren geändert und angepasst wird. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Zielsetzungen der Stadt Hagenow für den Ortsteil Scharbow. Der Bebauungsplan ist entsprechend dem Bearbeitungsstand der Flächennutzungsplanänderung zu genehmigen oder der Rechtsaufsicht des Landkreises Ludwigslust-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Parchim anzuzeigen. Die Verfahrensvermerke berücksichtigen dies.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	unerheblich	Das Plangebiet ist anthropogen bereits vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigen Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.</p> <p>Die Auswirkungen besitzen aufgrund der Kleinflächigkeit, der Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes sowie der Vorbelastungen des Gebietes kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten.</p>

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

5.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

5.3.3. Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten Brutvögel

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine Heckenstrukturen und Bäume, die als Brutplätze geeignet wären. 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. Erhaltenswerte und schützenswerte Gehölze und Einzelbäume sind von den Absichten nicht betroffen.

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Grundstücks und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr

gering einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung ist im Satzungsbereich mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. Es entstehen keine direkten Auswirkungen auf Brutvögel. Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Zeitenbeschränkung bezüglich der Entfernung der Gehölze auf die Wintermonate (vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar) eingehalten. 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.

Zudem werden durch die Umsetzung des Vorhabens mögliche Habitate neu geschaffen. Die Einfriedung mittels Heckenanpflanzungen wird als Ausgleich zu möglichen Verdichtungen durch Nebenanlagen und Garagen vorgesehen. Die Einfriedung des Plangebietes mit Heckenanpflanzungen, dienen der Neugestaltung linearer Strukturen und bewirken eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Rastvögel

In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort sowie der Umgebungsbereich nicht als Rastgebiet ausgewiesen. Ein Vorkommen von Rastvögeln kann aufgrund der Siedlungsrandlage und der Nähe zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist durch Gehölze, die Straße und Wohnbebauung relativ stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant. Erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung sowie der geringen Größe keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten gemäß dem Anhang II der FFH-Richtlinie auf.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten 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.

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

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Mit der empfohlenen Abgrenzung des Geltungsbereiches mit der bestehenden Hecke zur umliegenden Landschaft entsteht ein Biotop, welches eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch neue Wohnnutzung kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage Scharbow bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

5.3.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 der Stadt Hagenow betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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.

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.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ der Stadt Hagenow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnnutzung auf dem Grundstück Dorfstraße 55 geschaffen werden. Hierfür soll ein im rückwärtigen Bereich des Grundstücks für Garagen genutztes Gebäude nachgenutzt werden.

Weiterhin werden Teilbereiche der nördlich an die vorhandene Grundstücksnutzung/Wohnnutzung angrenzenden und als Garten- oder Grünland genutzten Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Durch die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes ist nicht von einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen.

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses der Garage kommt es zu einem Eingriff in das Landschaftsbild.

Aufgrund der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze ist von weiteren Verdichtungen/Versiegelungen auszugehen.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen und bereits gärtnerisch oder als Grünland genutzten Flächen werden über die festgesetzte private Grünfläche mit

der Zweckbestimmung „Gartenland“ gesichert. Demnach ist hier nicht von einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild sowie die möglichen zusätzlichen Verdichtungen/Versiegelungen durch Nebenanlagen sollen über die Anlage einer Heckenanpflanzung am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Auf einer Breite von 5,00m ist eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Diese Schutz Einrichtung ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Eine Unterbrechung der Hecke als Durchgang zu den nördlich angrenzenden genutzten Grünflächen von max. 5,00 m ist zulässig.

Für die Heckenanpflanzung sind ausschließlich standortheimische Sträucher nachfolgender Pflanzliste aus möglichst gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Sträucher: 80/100 cm.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Mit der Herstellung einer zweireihigen Heckenanpflanzung am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe vollständig ausgeglichen sind.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Gartenland genutzt werden.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Nutzung von vorhandenen Gebäuden ist positiv. Für den Eigentümer ist ein anderer Standort alternativlos. Andere Grundstücke stehen für die Bebauung nicht zur Verfügung.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Der Eingriff in das Landschaftsbild sowie die möglichen zusätzlichen Verdichtungen/Versiegelungen durch Nebenanlagen sollen über die Anlage einer Heckenanpflanzung am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches kompensiert werden.

9. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um das bebaute Grundstück, das von einem bebauten Teil und einem Garten- und Grünlandteil geprägt wird. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ergänzende Nutzung auf dem Grundstück, die von der Stadt Hagenow ausdrücklich gewünscht ist, um Einheimische in dem Ort zu halten. Dafür soll ein im rückwärtigen Bereich des Grundstücks das für Garagen genutzte Gebäude erweitert werden. Die Wohnung soll durch die teilweise Nutzung des Erdgeschosses und durch die Nutzung des Dachgeschosses geschaffen werden. Zusätzliche Hauptgebäude sollen nicht errichtet werden.

Die Auswirkungen besitzen aufgrund der Kleinflächigkeit, der Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes sowie der Vorbelastungen des Gebietes kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen sowie durch die Anpflanzung von Gehölzstrukturen in Form von Hecken im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

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

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.

1.2 **Nachnutzung**

Unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Eine konkrete Nachnutzung wird nicht festgesetzt.

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.

2.2 Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe von 33,00 m DHHN92.

- 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.

**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.

**II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

**1. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

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

**2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie der möglichen zusätzlichen Verdichtungen/Versiegelungen durch Nebenanlagen ist eine Hecke am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches herzustellen.

Auf einer Breite von 5,00 m ist eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen.

Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Diese Schutteinrichtung ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Eine Unterbrechung der Hecke als Durchgang zu den nördlich angrenzenden genutzten Grünflächen von max. 5,00 m ist zulässig.

Für die Heckenanpflanzung sind ausschließlich standortheimische Sträucher nachfolgender Pflanzliste aus möglichst gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Sträucher: 80/100 cm.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt. 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 genann-

ten 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.

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.

SATZUNG

ÜBER DEN

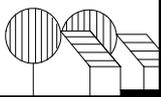
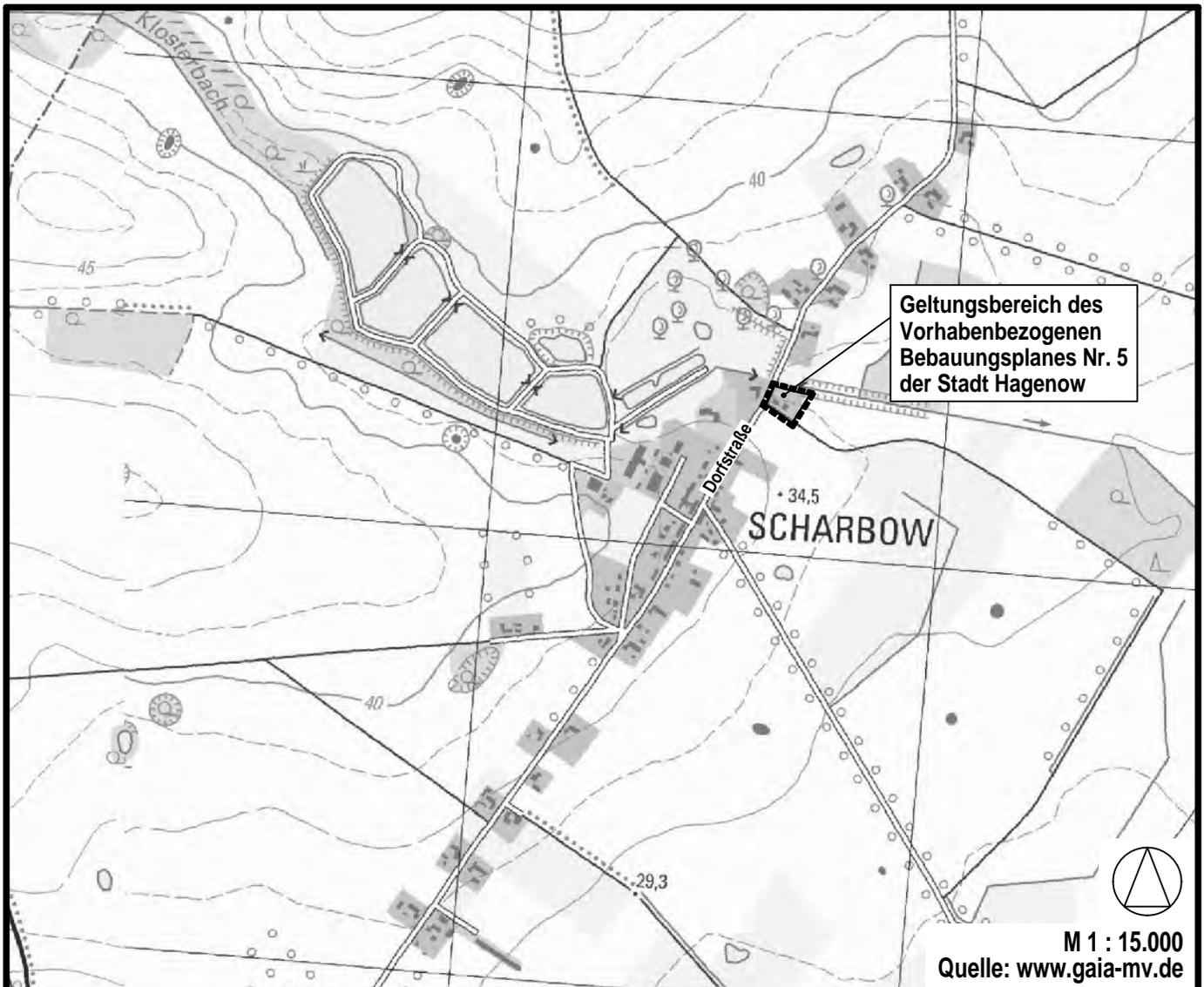
VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER STADT HAGENOW

"WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW,

DORFSTRAÙE 55"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Oktober 2018

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

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, DORFSTRAßE 55"

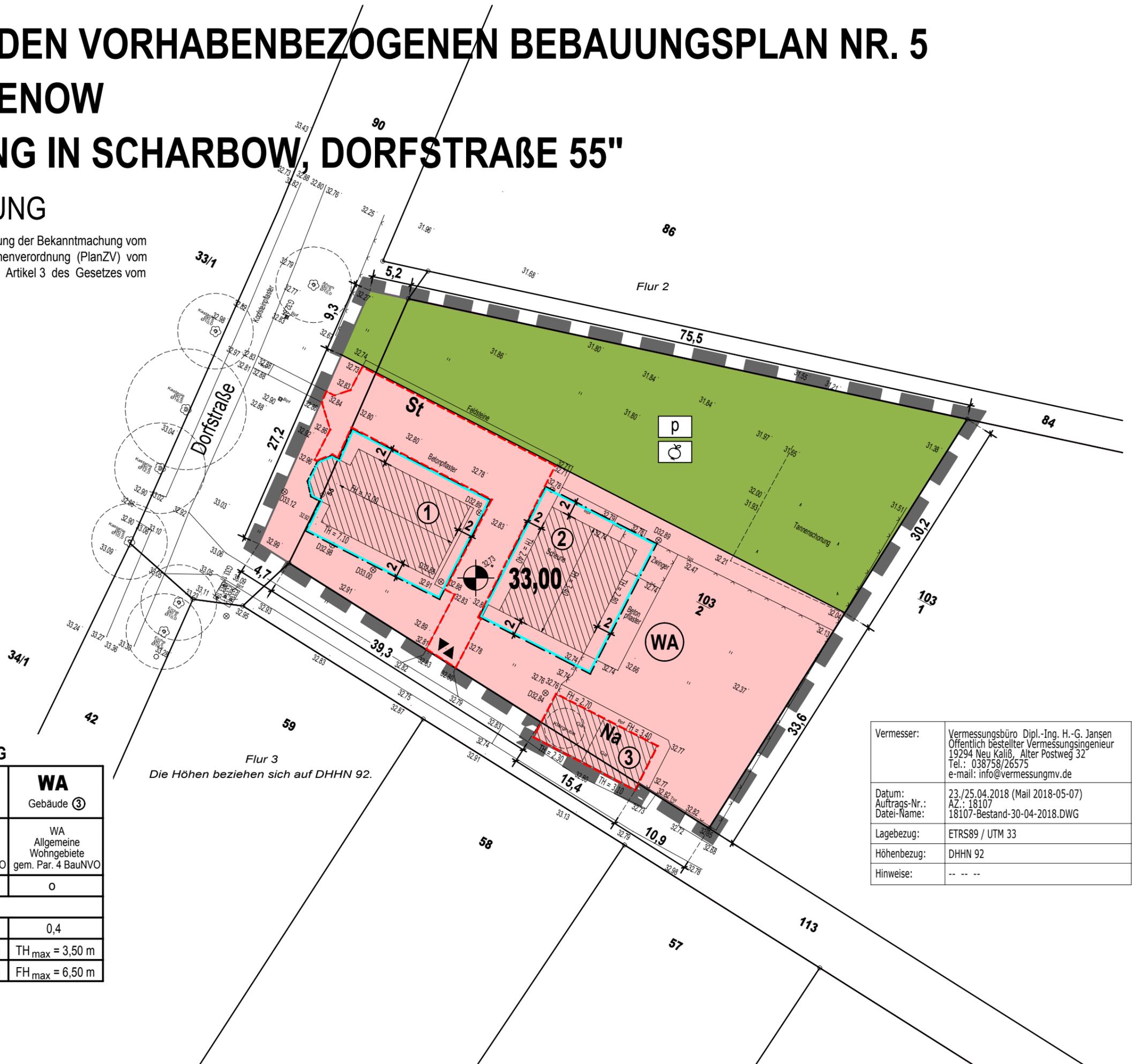
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die 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

Vermesser:	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 19294 Neu Kallß, Alter Postweg 32 Tel.: 038758/26575 e-mail: info@vermessungmv.de
Datum:	23./25.04.2018 (Mail 2018-05-07)
Auftrags-Nr.:	AZ.: 18107
Datei-Name:	18107-Bestand-30-04-2018.DWG
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN 92
Hinweise:	-- -- --

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,4

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TH_{max} 7,50m

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

Par. 16 bis 21a BauNVO

FH_{max} 13,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

⊕ 33,00

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Höhenbezugspunkt, z.B. 25,5 m ü DHHN 92

o

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO

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



private Grünfläche



Gartenland

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

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



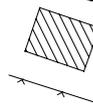
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Hagenow

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandener Zaun

2,74

Höhenangabe in Meter ü DHHN92

2,7

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 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus 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 vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 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.