

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Hagenow
- Landkreis Ludwigslust -

Wohnbebauung „Am Hasselsort“ "

für den Bereich östlich der Straße „Am Hasselsort“,
 südlich des Altenpflegeheims und südlich der Schule am Prahmer Berg
 nördlich des verbleibenden Betriebsgeländes des vorhandenen
 Baubetriebes
sowie nördlich und westlich der vorhandenen Kleingartenanlage

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG -

Hagenow , im Juli 2001

Inhalt :

1. Anlaß und Aufgabe / Rechtliche Grundlagen
2. Planungsziele
3. Vorhandene Nutzungen
4. Begründung zu den Festsetzungen
 - 4.1 Begründung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Begründung der Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen
 - 4.3 Begründung der Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen
 - 4.4 Begründung der Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen
 - 4.5 Begründung der Festsetzungen zu den Sichtdreiecken
 - 4.6 Begründung der Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen
 - 4.7 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
5. Erschließung
 - 5.1 Verkehr
 - 5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
 - 5.3 Versorgung mit Elektroenergie und Gas
6. Immissionsschutz
7. Nachrichtliche Übernahmen aus Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange
8. Bodenordnerische Maßnahmen
9. Altlastverdachtsflächen
10. Bodendenkmalpflege
11. Trinkwasserschutzzone
12. Kennziffern

1. Anlaß und Aufgabe / Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Hagenow ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen definiert.

Die Stadt beabsichtigt, Hagenow als Wohnstandort , Standort von Gewerbebetrieben und von Einrichtungen des Gemeinbedarfs weiterzuentwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen .

Mit der Erschließung und Besiedlung dieses B – Plangebietes wird dem raumordnerischen Ziel entsprochen, dass die bauliche Entwicklung sich vorrangig unter Ausnutzung vorhandener Flächen im Innenbereich vollziehen soll.

Die Notwendigkeit der Planung eines Wohngebietes am südlichen Stadtrand Hagenows ist vor allem dadurch entstanden, dass vorhandene Flächen in günstiger Lage, die zur Zeit entweder unter ihrem Wert als Lagerflächen bzw. für einen Baumarkt genutzt werden, einer Nutzung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagenow zugeführt werden sollen.

Der Bedarf an neuen Wohnungen ist in Hagenow nach wie vor hoch, z. T. resultierend aus der Differenz zwischen den vorhandenen Wohnflächen je Einwohner (1996 in Hagenow lt. RROP 27,4 m²/Einwohner) und der Zielgröße 2000/2005 (33 m²/Einwohner). Nach wie vor besteht auch der Wunsch weiter Bevölkerungsteile, Wohneigentum in Eigenheimen zu erwerben, da der Nachholbedarf gegenüber den alten Bundesländern noch nicht gedeckt ist.

Die Stadtvertretung Hagenow hat daher am 28.10.1999 den Beschluß zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gefaßt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften aufgestellt :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, I, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) , zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M - V , S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M – V S.647, 675) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Am 07.06.2001 wurde durch die Stadtvertretung der Beschluss zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Diese Änderung beinhaltet lediglich eine Veränderung der zulässigen Dachneigung.

2. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt :

- Ausweisung eines Wohnungsbaugbietes überwiegend bebaut mit Eigenheimen und in Teilbereichen mit Doppelhäusern sowie mit Mehrfamilienhäusern im Randbereich des Gebietes im Bereich südlich des Altenpflegeheims
- Umnutzung des Geländes der jetzigen Materiallagerfläche und des vorhandenen Baumarktes

- Abschluß des Gebietes durch eine Heckenpflanzung nach Westen und zum Schulhof und durch Abgrünungen zu den Kleingärten und zur verbleibenden Betriebsfläche des Baubetriebes südlich des geplanten Baugebietes
- Durchgrünung des Gebiets durch Schaffung eines kleinen Wohngebietsparks, Bepflanzung an den öffentlichen Straßen

Das neu geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an Wohnbauflächen sowie einen Schulkomplex an und ergänzt die vorhandene Bebauung.

Mit der Planung wird durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche der Landschaftsverbrauch gemildert, die Zersiedlung der Landschaft eingeschränkt und das Ortsbild aufgewertet. Damit wird, wie bereits erwähnt, u.a. auch den im RROP Westmecklenburg aufgezeigten Zielen entsprochen.

3. Vorhandene Nutzungen

Wie bereits erwähnt, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Zeit ein Baumarkt. Der Standort ist für einen Baumarkt nicht attraktiv, der Liefer – und Besucherverkehr wirkt sich erheblich störend auf die vorhandene Eigenheimbebauung an der Straße „Am Hasselhorst“ und das nahe gelegene neue Altenpflegeheim aus. Der Baumarkt wird daher an einen günstigeren Standort in Stadtrandlage ausgelagert.

Der größte Teil der Fläche wird zur Zeit als ungeordnete Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Ausgehend von der Lage neben dem neuen Altenpflegeheim, Eigenheimen, dem Schulkomplex und von Kleingärten ist auch diese Nutzung als städtebaulicher Missstand zu betrachten.

Folgende Randbedingungen sind zu beachten :

- Für das neue Altenpflegeheim und die vorhandenen Eigenheime an der Straße „Am Hasselort“ wird sich durch die Erschließung und Besiedlung der neuen Wohnbaufläche eine Aufwertung ergeben.
- Durch den Betrieb des nördlich gelegenen Schulkomplexes sind Beeinträchtigungen der Wohnqualität in den nördlichen Randlagen des Wohngebietes zu erwarten, die durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen weitgehend abzumindern sind.
- Der südlich der B – Planfläche gelegene Betriebshof eines Baubetriebes wird die Wohnqualität im Wohngebiet kaum noch beeinflussen, wenn die beabsichtigte Schließung eines noch vorhandenen Metallbaubetriebes (ehemaliges Tischlereigebäude) erfolgt ist. Zukünftig ist zu beachten, dass sich in den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereichen westlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Betriebe ansiedeln dürfen, die die Wohnnutzung in den benachbarten Bereichen nicht beeinträchtigen. Dies ist auch die Konsequenz aus der bereits erfolgten Errichtung des Altenpflegeheimes und zukünftig bei eventuellen verbindlichen Bauleitplanungen für diese Bereiche zu berücksichtigen.

4. Begründung zu den Festsetzungen

4.1 Begründung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines hochwertigen Wohnungsbaugbietes geschaffen.

Der hohe Wohnwert beruht vor allem auf seiner ruhigen Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen , jedoch unweit des Stadtzentrums und auf der im Bebauungsplan festgesetzten Ab – und Durchgrünung des B – Plangebietes .

Alle neu geplanten Wohnbauflächen werden als " Allgemeines Wohngebiet (WA) " festgesetzt . Damit ist gesichert, dass sich in dem relativ großen Gebiet neben der vorrangigen Wohnnutzung auch nichtstörende gewerbliche Tätigkeiten entwickeln können.

Mit der Festsetzung der relativ niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 für die für eine Eigenheimbebauung vorgesehenen Baublöcke sowie der Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in diesen Bereichen soll erreicht werden, dass eine Bebauung entstehen kann, die dem Maß der Bebauung in diesem Bereich Hagenows entspricht.

In den Bereichen, in denen eine Bebauung mit Einzel – und Doppelhäusern ermöglicht wird, wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die Entstehung ansprechender Doppelhäuser zu ermöglichen. Um eine zu große Bebauungsdichte zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Grundstücke für Doppelhaushälften mindestens 350 m² groß sein müssen.

Die Errichtung von Reihenhäusern wird nicht zugelassen, weil diese in dieser Stadtrandlage Hagenows zu einer zu hohen Bebauungsdichte führen würden.

Für einen Bereich südlich des neuen Altenpflegeheims (Baublock 1) wurde die Errichtung zweigeschossiger Gebäude und eine höhere Grundflächenzahl festgelegt, um zu ermöglichen, daß hier Gebäude in der Art von Stadtvillen entstehen können.

Damit wird erreicht, dass sich im neu geplanten Wohngebiet auch Bürger ansiedeln können, die kein Wohneigentum in Eigenheimen erwerben können oder wollen, um so einer sozialen Entmischung entgegenzuwirken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden eine Reihe von gemäß der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen :

- Sowohl die Entstehung eines Gartenbaubetriebes als auch einer Tankstelle in diesem Ortsbereich wären mit dem Charakter des Gebiets unvereinbar und würden unter anderem zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen, die den Wert der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigen würde.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sollten im Zentrum Hagenows oder in anderen prädestinierten Bereichen angesiedelt werden. Ihre Errichtung im B – Plangebiet wird daher ausgeschlossen.

Es ist nicht beabsichtigt und auf Grund der Nähe zum Ortszentrum und zu den großflächigen Handelseinrichtungen an der Rudolf – Tarnow – Straße auch nicht erforderlich, in diesem Bereich Hagenows eine Infrastruktur zur Versorgung in Handels – und gastronomischen Einrichtungen zu schaffen.

Die Errichtung solcher Einrichtungen sollte nur in begründeten Einzelfällen, unter Berücksichtigung des Vorrangs der Wohnnutzung erfolgen. Mit dem Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Errichtung solcher Einrichtungen, sowie aus den vorgenannten Gründen auch von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur ausnahmsweise zulässig ist.

Sollte sich nach einer weitgehenden Besiedlung der neuen Wohnbaufläche zeigen, dass die Bedürfnisse der Bewohner falsch eingeschätzt werden, könnten derartige Einrichtungen entweder ausnahmsweise in einer Randlage der Wohnbaufläche oder z. Bsp. auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Hasselsort“ entstehen.

Aus dem angestrebten Charakter des neu geplanten Baugebietes ergab sich zwingend die Notwendigkeit, die offene Bauweise festzulegen

4.2 Begründung der Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die straßenseitigen Baugrenzen haben in der Regel einen Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze. Damit , und mit einer entsprechenden Festsetzung zu landschaftspflegerischen Maßnahmen, wird

erreicht , daß entlang der Straßen eine Grünzone entsteht, die lediglich durch die notwendigen Zufahrten unterbrochen wird. Eine Überbauung der Baugrenzen durch Erker und Eingangsbereiche wird lediglich in bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen , die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird ausgeschlossen.

4.3 Begründung der Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

Mit den gestalterischen Festsetzungen wird eine für Hagenow typische Gestaltung der Gebäude angestrebt. Gleichzeitig soll den Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung der gestalterische Spielraum eingeräumt werden, um eine Gleichförmigkeit der Baukörper zu vermeiden.

So bedeuten die Festsetzungen zu den Dachformen den Ausschluß von Flachdächern und Mansarddächern für die Wohngebäude, weil diese für Hagenow untypisch sind. Mit den Festsetzungen zu den Dachaufbauten wird gesichert , dass durch diese keine weiteren Vollgeschosse entstehen können.

Die Festsetzungen zur Ausführung der Fassaden sichern eine ansprechende Gestaltung der zukünftigen Gebäude und ihre Anpassung an das in Jahrhunderten gewachsene Stadtbild.

4.4 Begründung der Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen

Vorrangiger Gesichtspunkt für die Festlegung der Traufhöhen war , dass keine für Hagenow untypischen Gebäude entstehen können. Die festgesetzten Traufhöhen korrespondieren mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit der Gebäude.

Eine gestalterische Vielfalt der Bebauung ist trotzdem möglich, weil ausdrücklich festgesetzt ist, dass die festgesetzten Traufhöhen nicht für Dachgauben und Krüppelwalme gelten.

Entsprechend Beschluss der Stadtvertretung vom 07.06.2001 wurde als erste Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig ist (bisherige Festsetzung 35° bis 55°).

Im Baublock 1 wurde zusätzlich eine Festsetzung zur Höhe des Fertigfußbodens über der Fahrbahnmitte der Straße „A“ getroffen, um zu verhindern, dass sich die hier möglichen zweigeschossigen Gebäude durch hohe Kellergeschosse nicht in den Maßstab der übrigen Bebauung im B – Plangebiet einpassen.

4.5 Begründung der Festsetzungen zu Sichtdreiecken

An den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Straße „Am Hasselsort“ wurden Bereiche festgesetzt, die nicht überbaut werden und auch nicht mit Pflanzen mit großer Wuchshöhe versehen werden dürfen. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt erforderlich.

4.6 Begründung der Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen wurden getroffen, um eine Abschottung der einzelnen Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nicht zuzulassen und gleichzeitig den berechtigten Sicherheitsinteressen der Bürger Rechnung zu tragen.

Für eine Stadt wie Hagenow untypische Grundstücksabgrenzungen wurden ausgeschlossen .

Eine Höhenbegrenzung wurde für Hecken nicht festgelegt, um das Wachstum der Pflanzen nicht künstlich auf einer bestimmten Höhe zu reglementieren.

4.7 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Bei der Festlegung landschaftspflegerischer Maßnahmen ist vor allem zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zukunft in diesem Stadtbereich den südlichen Abschluss der Wohnbauflächen bildet. Bei allen baulichen Maßnahmen einschließlich der Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist dies zu berücksichtigen.

Ausgehend von einer Bestandserfassung des Zustands der wesentlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tier - und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild wurden Festlegungen zur Minimierung der geplanten Eingriffe und zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe erarbeitet, die ihren Niederschlag in den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes fanden .

Die Notwendigkeit dazu ergibt sich vor allem aus den Festlegungen des § 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes .

Die Planung geht in bezug auf die weitgehende Sicherung der Belange des Landschafts - und Naturschutzes von folgenden Prämissen aus :

1. Die festgesetzte Hecke nördlich und westlich des Baugebietes erfüllt eine Doppelfunktion :

- Schaffung einer Abgrünung gegenüber den Nachbarbereichen aus gestalterischen Gründen und auch, um einen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt durch Baumaßnahmen im Wohngebiet zu schaffen. Wichtig ist, dass diese Heckenpflanzung aus einheimischen Gehölzen bestehen soll .
- Schaffung eines Sichtschutzes für die zukünftigen Bewohner, vor allem gegenüber dem Schulkomplex

2. Durch die Bepflanzung der öffentlichen Räume (Verkehrsflächen, Wohngebietspark) mit attraktiven Baumarten erhält das Baugebiet zukünftig ein unverwechselbares Gesicht.

3. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Hecken nördlich und westlich des Baugebietes und der Grundstücke (Begrünung mit einheimischen Laubbäumen, Begrünung zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) werden dazu führen, dass das Baugebiet keinen so sterilen Charakter erhält, wie er durch eine weitgehende Koniferenbepflanzung entstehen könnte.

4. Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, daß für Zufahrten auf den Grundstücken eine Pflasterung mit Rasengittersteinen bzw. Ökopflaster erfolgen soll, um so die unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt von der Straße „Am Hasselsort“, die über die Friedrich – Heincke – Straße sehr gut an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden ist .

Das Verkehrssystem innerhalb des Wohngebietes ist folgendermaßen begründet :

Die Erschließungsstraße ist als eine Ringstraße konzipiert, die die Wohnbaufläche kostengünstig erschließt.

Auf dem Gelände befinden sich bereits Betonstraßen, an deren Verlauf sich eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung zum großen Teil orientierte. Diese Betonstraße kann nicht weiter verwendet werden, weil sie zum einen den heutigen Anforderungen nicht entspricht und zum anderen in den Straßenkörper Leitungen verlegt werden müssten . Dadurch wäre ein weitgehender Neubau dieser Straßen erforderlich.

Bei der Konzipierung der Linienführung der neuen Straßen wurde daher nicht von der Linienführung der genannten vorhandenen Straßen ausgegangen, sondern von den Erfordernissen einer optimalen Verkehrsführung und Grundstücksgestaltung.

Die vorhandene Abwasserleitung (Südring Hagenow - Druckrohrleitung „Neue Heimat“/Kläranlage) ist so umzuverlegen, dass diese zukünftig weitgehend im öffentlichen Verkehrsraum des südlichen Zweigs der neu geplanten Ringstraße verläuft.

In einigen Bereichen der Wohnbaufläche erfolgt die Erschließung zukünftig über private Verkehrsflächen. Um eine städtebauliche Ordnung durchzusetzen und eine öffentliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zu ermöglichen, wurden in den für die privaten Straßen vorgesehenen Bereichen Geh -, Fahr – und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Breite dieser Flächen wurde mit fünf Metern festgelegt, damit die erforderlichen Ver – und Entsorgungsleitungen untergebracht werden können, die eigentliche Straßenbreite dieser Privatstraßen sollte vier Metern betragen, um einen sicheren Straßenverkehr zu ermöglichen.

Gegenüber diesen Privatstraßen werden Baugrenzen festgesetzt, um ein unmittelbares Heranrücken von Gebäuden , vor allem auch von Nebengebäuden, an diese Straßen zu verhindern.

Die Straßen des Hauptstraßennetzes (Ringstraße) erhalten einen einseitigen Gehweg. Somit ergibt sich für die Verkehrsfläche dieser Straßen im B - Planbereich eine Breite von ca. 9,00 m, bei der außer einer 4,50 m breiten Straßenfläche und dem Gehweg auch ein Bereich berücksichtigt ist, der im Wechsel Sickermulden, Parkstellflächen und Grundstückszufahrten aufnehmen wird. In die Muldenbereiche sind einzelne Bäume zu pflanzen.

Die Straßen werden gepflastert. Dies trägt dazu bei, dem zukünftigen Wohngebiet eine ansprechende Gestaltung zu geben.

Zwischen den Baublöcken 3 und 4 wurde ein Gehweg eingeordnet, um innerhalb des Wohngebietes kurze fußläufige Verbindungen zu erhalten.

Durch die Stadt ist geplant, die bestehende fußläufige Verbindung vom Prahmer Berg zur Gartenstraße in Richtung des neuen Wohngebiets zu verlängern. Daher wurde vom nördlichen Ast der Ringstraße ein Gehweg bis zur Nordgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt, der später entsprechend den Planungen der Stadt in Richtung Prahmer Berg weitergeführt werden kann.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die technische Erschließung des geplanten Wohngebietes ist unproblematisch , da Hagenow sowohl über ein funktionsfähiges Wasser - als auch ein Abwassernetz verfügt .

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Dieses ist bereits geplant, die Realisierung steht bevor. Es befindet sich ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Nahbereich der Straße „Am Hasselsort“ .

Die vorhandene Abwasserleitung (Südring Hagenow) wird, soweit sie nicht, wie bereits erwähnt, im Straßenkörper der geplanten Ringstraße verläuft, durch Geh -, Fahr – und Leitungsrechte über die Wohnbaufläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gesichert. Entlang der Straße „Am Hasselsort“ verläuft die Leitung zukünftig durch eine festgesetzte öffentliche Grünfläche. Um zu verhindern, dass hier Pflanzungen erfolgen, die zukünftig bei notwendigen Reparaturarbeiten den Zugang zu dieser Leitung erschweren, wurden für den Bereich der Leitung im Textteil des Bebauungsplanes gesonderte Festsetzungen zur Verwendung von flachwurzelnden Pflanzen getroffen.

Die Regenwasserkanalisation für die Entwässerung der öffentlichen Straßen kann nicht an die vorhandene Regenwasserkanalisation im Bereich der Friedrich – Heincke – Straße angeschlossen werden, weil das Gelände nach Osten hin abfällt. Die Straßenbefestigung wird daher mit einem Sickerpflaster ausgeführt. Parallel zu den Straßen werden, wie bereits erwähnt, Mulden angelegt, in denen das verbleibende Regenwasser von den öffentlichen Straßen versickern kann. Da der Untergrund bis in große Tiefen aus Sand bzw. Kies besteht, ist diese Versickerungsmöglichkeit gegeben. Um Probleme in Tauwetterperioden und bei Starkregen zu vermeiden, werden in den Muldenbereich Schlucker, bestehend aus Schichten mit Lesesteinen unterschiedlicher Größe, die von Holzpfählen begrenzt werden eingeordnet .

Aus einigen Bohrproben, die beim Geologischen Dienst des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Schwerin eingesehen werden konnten, geht hervor, dass das Grundwasser im

westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer Tiefe von von 2,50 m bis 2,95 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Auch wenn berücksichtigt wird, dass das Gelände nach Osten abfällt, sind keine Probleme bei der angedachten Versickerung zu erwarten. Der exakte Nachweis der Versickerung ist mit der Erschließungsplanung zu erbringen (überschlägliche Ermittlung siehe Anlage 4 der Begründung). Bei Messungen Ende März 2000 wurden (sicher auf Grund jahreszeitlicher Verhältnisse und der gegenwärtig geringeren Förderung des Wasserwerkes) folgende Verhältnisse angetroffen :

Grundwasserstand im nordwestlichen Bereich der B – Planfläche :	1,70 m unter Geländeoberkante
Grundwasserstand im südöstlichen Bereich der B – Planfläche :	1,50 m unter Geländeoberkante

Die Schaffung der genannten Mulden wurde bei der Festlegung der Breite des öffentlichen Verkehrsraumes berücksichtigt.

Die vorhandenen Wasserleitungen im Bereich der Straße „Am Hasselsort“ sind, besonders unter Berücksichtigung des Bedarfs für Feuerlöschzwecke, nicht ausreichend dimensioniert, um daran das neu geplante Wohngebiet anzuschließen. Es ist daher eine Anschlussleitung an die vorhandenen Leitungen in der Friedrich – Heincke – Straße herzustellen. Die notwendigen Hydranten sind vorzusehen.

5.3 Versorgung mit Elektroenergie und Gas

Zur Zeit wird der Baubetrieb südlich der geplanten Baufläche lediglich über ein abnehmereigenes Anschlusskabel, das das geplante Baugebiet quert, mit Elektroenergie versorgt. Dieses reicht zukünftig nicht aus und muss stillgelegt werden, um die zukünftigen Baumaßnahmen zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich lt. Mitteilung der WEMAG keine 20 – kV – Kabel .

Es ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes eine neue Elektroverkabelung ausgehend vom im Nahbereich vorhandenen Netz der WEMAG zu schaffen. Ob dazu die Errichtung einer Trafostation erforderlich ist, ist im Zuge der weiteren Vorbereitung der Baumaßnahme zu entscheiden.

Eine Trafostation kann jederzeit im festgesetzten öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden , da sie nur eine geringe Fläche beansprucht, so dass eine Ausweisung eines Standortes nicht erforderlich ist. Bei der Auslegung der Trafostation ist der Elt - Bedarf des vorhandenen Baubetriebes zu berücksichtigen, der ebenfalls neu anzuschließen ist.

Im B – Plangebiet befinden sich zur Zeit keine Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Hagenow. Diese müssten in das Gebiet geführt werden. Ausreichend dimensionierte Gasleitungen befinden sich sowohl in der Friedrich – Heincke – Straße als auch in der Straße „Am Prahmer Berg“. Im Zuge der weiteren Vorbereitung ist zu prüfen, ob eventuell die Gasleitung für die Versorgung der vorhandenen Gebäude in der Straße „Am Hasselsort“ so dimensioniert wurde, dass sie für die Versorgung des neuen Baugebietes genutzt werden kann.

6. Immissionsschutz

Der Standort befindet sich abseits von Hauptverkehrsstraßen, so dass mit einer Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr nicht zu rechnen ist.

Wie bereits erwähnt, kommt es durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen unter den erwähnten Voraussetzungen (Auslagerung des metallverarbeitenden Betriebes, keine Ansiedlung störender Gewerbebetriebe in der Zukunft) nicht zu unzulässigen Lärmbelästigungen.

Durch die Stadt Hagenow wurde ein Lärmschutzgutachten für die im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindliche Mecklenburger Kartoffelveredlung GmbH übergeben. In diesem Gutachten werden die Lärmemissionen des Kartoffelveredlungswerkes in den Nachtstunden und ihre

Auswirkungen auf die Umgebung untersucht (Auszüge siehe Anlage 3). In die Untersuchungen wurden auch die Lärmemissionen der benachbarten gewerblichen Betriebe, die nachts arbeiten, mit einbezogen. Daraus geht hervor, dass im Geltungsbereich des B – Planes keine unzulässigen Lärmmissionen , die von den genannten Betrieben ausgehen, zu erwarten sind.

Durch das neu geplante kleine Abwasserpumpwerk im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen keine Geruchs – und Geräuschemissionen.

In bezug auf den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich auf der anderen Seite der Straße „Am Hasselort“ wirkt die im B – Plan festgesetzte Heckenpflanzung zusätzlich mindernd in bezug auf eine Lärmbelastigung .

Aus der Lage des Baugebietes ergeben sich daher lediglich folgende Problempunkte aus der Sicht des Immissionsschutzes :

- Nördlich des geplanten Baugebietes befinden sich Anlagen eines Schulkomplexes, einschließlich eines Schulhofes und des Spielplatzes eines Hortes. Der Schulhort wird noch in diesem Jahr geschlossen. Die Schule wird gegenwärtig von ca. 500 Schülern besucht, perspektivisch wird die Anzahl der Schüler auf ca. 450 sinken.

Die gegenüber dem Schulhof festgesetzte Errichtung eines Walls mit Bepflanzung führt kaum zu einer Reduzierung der zu erwartenden Lärmbelastigung im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sondern stellt lediglich einen Sichtschutz sowie einen gewissen „emotionalen Lärmschutz“ für die Bewohner dar, da die Lärmquelle nicht unmittelbar optisch erlebt wird.

Der notwendige Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner kann daher nur durch die Einhaltung eines Mindestabstandes der neuen Bebauung von der Lärmquelle eingehalten werden. Als Lärmquelle ist der Aufenthalt der Schüler auf dem Schulhof während der Schulpausen zu betrachten. Eine Rücksprache mit dem Landeshygieneinstitut Schwerin ergab, dass, ausgehend von der Schülerzahl, eine Wohnbebauung einen Mindestabstand von ca. 50 m vom Aufenthaltsschwerpunkt der Schüler während der Schulpausen haben müsste. Dieser Abstand wurde bei der Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen für die Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Baugebiets eingehalten.

- Als weiterer Konfliktpunkt wurde im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine mögliche Lärmmission durch die Eisenbahn auf der nahen Strecke Hagenow – Land/Bahnhof Hagenow betrachtet. Rückfragen bei der Deutschen Bahn AG ergaben folgenden Sachverhalt :

Der Personenverkehr auf dieser Strecke wird ab Inkrafttreten des neuen Fahrplans 2000/2001 eingestellt. Die Strecke wird jedoch nicht stillgelegt. Es werden weiterhin Güterwagen von anliegenden Betrieben überführt. Durch die DB Cargo AG wurde mitgeteilt, dass geplant ist, wöchentlich an drei Tagen jeweils einen Güterzug zusammenzustellen, der maximal zehn Wagons umfasst. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im neu geplanten Wohngebiet durch den sehr geringen Eisenbahnverkehr auf der in ca. 100 m Abstand vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Strecke der Deutschen Bahn AG ist daher nicht zu erwarten, zumal der Güterverkehr nur am Tag erfolgen wird.

Durch die Stadt Hagenow, den Landkreis Ludwigslust und andere interessierte Gemeinden im Landkreis ist beabsichtigt, auch den Personenverkehr auf der Bahnstrecke Hagenow – Zarrentin durch einen neuen Betreiber weiter führen zu lassen . Auch in diesem Fall ist auf Grund des geringen zu erwartenden Verkehrs mit geringen Zuglängen und dem relativ großen Abstand der geplanten Wohngebäude von der Bahnstrecke nicht mit Beeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet zu rechnen.

7. Nachrichtliche Übernahmen aus Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

7.1 Landkreis Ludwigslust, FD Gewässerschutz und Altlasten

„Auflagen

Vor Aufnahme von Arbeiten am Deponiekörper (mindestens 8 Wochen) ist mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust die Sanierung der Deponie abzustimmen.

Die Sanierung des Deponiegeländes hat unter gutachterlicher ingenieurtechnischer Begleitung zu erfolgen.

Der Beginn der Sanierungsarbeiten ist eine Woche zuvor der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen sind diese durch das beauftragte Ingenieurbüro in einem Abschlussbericht mit Angabe zum Zeitpunkt der Maßnahme, Ablauf, Probeentnahmen / Analysen, Mengenangaben, Verbleib des Materials (Entsorgungsnachweise) sowie einer kartenmäßigen Darstellung der Sanierungsbereiche zu belegen.

- Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – (LAGA, Stand : 06.11.1997) zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert - Z - 0) zu verwenden.

- Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

- Treten bei den Erdarbeiten (außer Deponiebereich) Auffälligkeiten, wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz/Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

- Sind Grundwasserabsenkungen notwendig, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl. M – V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

- Ausnahmegenehmigungen zu Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet, sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust zu beantragen.“

Zuständige Behörde für die Sanierungsanordnungen/Sanierungspläne bei Altlasten ist nach Bundesbodenschutzgesetz das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin.“

7.2 Polizeiinspektion Hagenow

„Die Planstraße A sollte durch flankierende verkehrsberuhigende Elemente ergänzt werden, um von vornherein „Rundrennen“ auszuschließen.

Die Einbindung an die Erschließungsstraße „Am Hasselsort“ sollte über abgesenkte Borde erfolgen.“

Zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn ist ein Niveauunterschied durch den Einbau eines Bords herzustellen.

7.3 Deutsche Telekom AG

„ Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Zuvor ist die Kostenfrage zu klären (ggf. ist die Maßnahme für den Antragsteller kostenpflichtig.“

7.4 Landkreis Ludwigslust, FD 37, Verkehrsüberwachung

„Bei der Planung von Tempo – 30 – Zonen bzw. verkehrsberuhigten Bereichen sind die Festlegungen der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung zu beachten (VwV – StVO zu den Zeichen 325 und zu § 45 zu Absatz 1 X a - d) . Die eigentlichen Planungsunterlagen bezüglich der verkehrlichen Belange, einschließlich eines angedachten Beschilderungsplanes, sind dem Fachdienst Verkehrsüberwachung zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.“

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die neu zu bebauenden Flächen sowie die für die Verkehrserschließung und die landschaftspflegerischen Maßnahmen erforderlichen Flächen befinden sich im Besitz des Investors, der diese Wohnbaufläche erschliessen wird.

Neue Flurstücke sind entsprechend dem Flächenbedarf für die einzelnen Wohngrundstücke bzw. die öffentlichen Flächen zu bilden.

9. Altlastverdachtsflächen

Auf dem Betriebsgelände des Baubetriebes und im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine stillgelegte frühere Hausmüllkippe. Erste Untersuchungen wurden 1991 vorgenommen. Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden weitere Untersuchungen vor allem mit dem Ziel durchgeführt, die Ausdehnung der ehemaligen Hausmüllkippe sowie das verbliebene Gefährdungspotential möglichst genau zu ermitteln (Auszüge siehe Anlage 2).

Die gutachterlich ermittelte Ausdehnung der ehemaligen Müllkippe wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Ein nordöstlicher Teilbereich dieser Müllkippe wird im Vorfeld der Erschließung der Wohnbaufläche beräumt, die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen.

Im übrigen, größeren, Bereich dieser Müllkippe wurden keine Bauflächen ausgewiesen.

Die Mächtigkeit der Müllablagerungen wurde mit ca. 1,0 bis 2,5 m ermittelt.

Beim Geologischen Dienst des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie konnten Bohrproben eingesehen werden, die folgende Bodenverhältnisse ausweisen :

Im nordwestlichen Teil der Müllkippe befindet sich über einer ca. 0,85 m mächtigen Müllschicht eine Schicht von ca. 1,15 m aufgeschütteter Boden. Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,95 m unter Terrain angetroffen. In einer weiteren Bohrprobe im Nahbereich der Verwaltungsgebäude des Baumarkts/des Baubetriebes wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 2,60 m unter Terrain angetroffen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Süden gerichtet (unter der verbleibenden Fläche des Baubetriebes), so dass davon ausgegangen werden könnte, dass die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Dennoch wurden in den an die ehemalige Müllkippe angrenzenden Bereichen ergänzende Untersuchungen veranlasst, die zu gutachterlichen Aussagen über ein eventuelles „Ausstrahlen“ der Altlasten durch Einwirkungen z. Bsp. auf das Grundwasser in diesen Bereichen führten. Aus diesen

geht hervor, dass eine gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung des Grundwassers nicht gegeben ist (siehe Anlage 2).

10. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Überbauung jedoch möglich ist. Auf die einzuhaltenden Bestimmungen wird in einem Hinweis im Text des Bebauungsplanes verwiesen.

11. Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung 1 der Stadt Hagenow. Eine Untergliederung der Trinkwasserschutzzone wurde bisher nicht rechtskräftig, so dass die Bestimmungen gelten, die in einer Trinkwasserschutzzone III A zu beachten sind. Die Wasserfassung 1 soll stillgelegt werden, so dass zukünftig auch eine Aufhebung der Trinkwasserschutzzone beabsichtigt ist. Durch die geplante Bebauung mit Wohngebäuden wird die Wasserqualität in der Trinkwasserschutzzone nicht beeinträchtigt, beim Straßenbau sind die Bestimmungen der „Richtlinie für den Straßen – und Wegebau in Trinkwasserschutzgebieten“ zu beachten. Gegebenenfalls sind – ausgehend vom nahen Termin der Stilllegung des Wasserwerks – Ausnahmen von den Verboten in einer Trinkwasserschutzzone III A zu beantragen.

12. Kennziffern

Fläche gesamt ca. 4,67 ha

davon :

Wohnbauflächen ca. 3,69 ha

Verkehrsflächen ca. 0,53 ha

Grünflächen ca. 0,45 ha

davon öffentlich ca. 0,25 ha

privat ca. 0,20 ha

Hagenow , im Juli 2001

Katlun

Bürgermeister

Anlage 1 : Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 2 : Auszüge aus der Beurteilung der ehemaligen Müllkippe/Gutachten zur Baugrund – und Gefährdungsabschätzung

Anlage 3 : Auszug aus dem Schallschutzgutachten für die Mecklenburger Kartoffelveredlung GmbH

Anlage 4 : Stellungnahme des Ingenieurbüros Schwerin zur Regenentwässerung