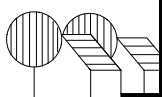
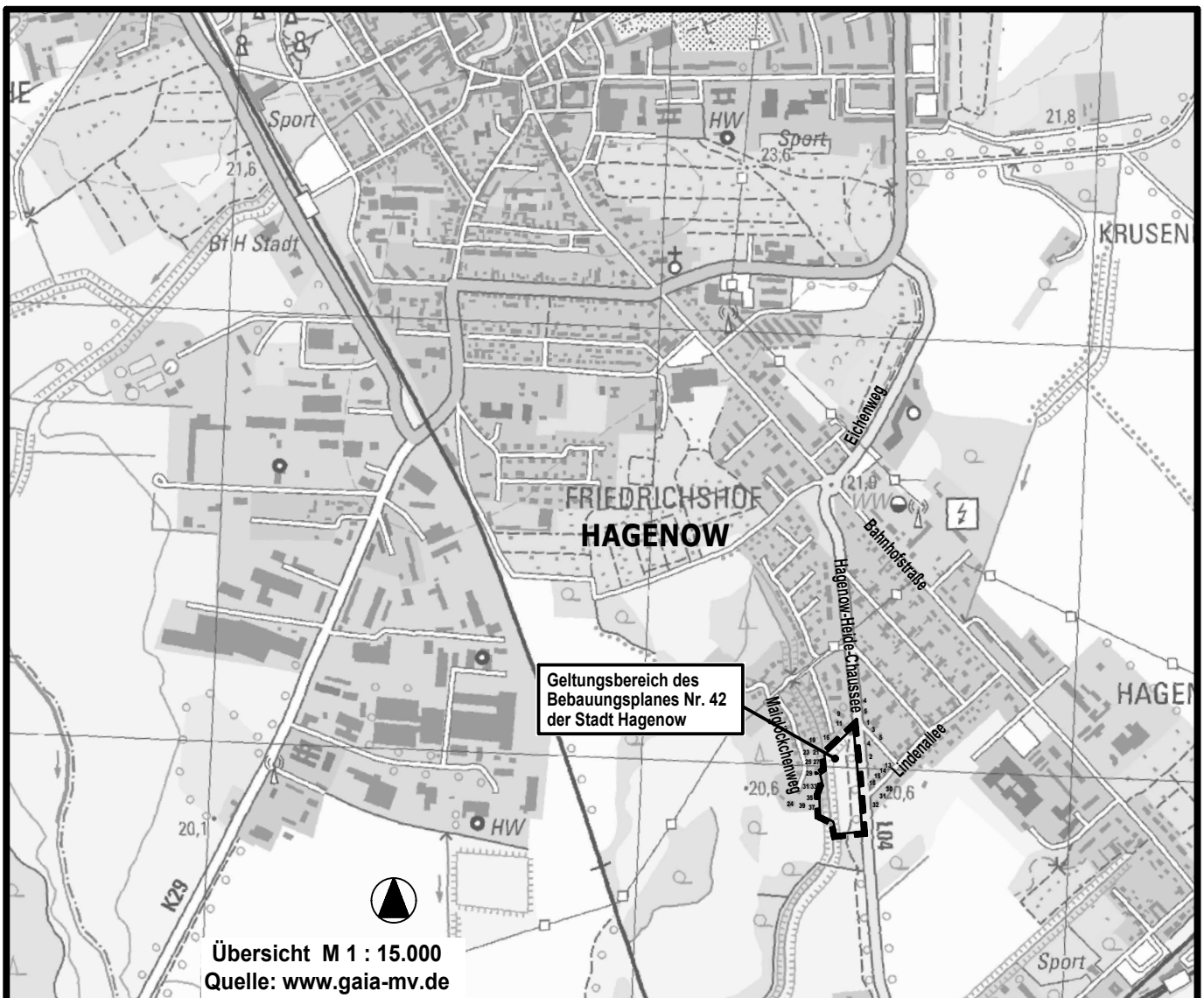


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WOHNBEBAUUNG HAGENOW-HEIDE-CHAUSSEE II" DER STADT HAGENOW



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 13. September 2018

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ der Stadt Hagenow

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	7
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock	7
3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	7
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Landschaftsplan	9
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
4. Planverfahren	11
4.1 Wahl des Planverfahrens	11
4.2 Verfahrensdurchführung	12
4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.4 Naturräumlicher Bestand	14
5. Planungsziele	14
6. Inhalt des Bebauungsplanes	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
6.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
6.7 Grünflächen	20

6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	21
6.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
6.11	Waldabstand	29
7.	Örtliche Bauvorschriften	29
7.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen	29
7.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	31
7.3	Festsetzung zu Bußgeldern	33
8.	Immissions- und Klimaschutz	33
8.1	Immissionsschutz	33
8.2	Klimaschutz	33
9.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	34
10.	Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den geschützten Baumbestand	38
11.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	43
11.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	43
11.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	43
11.3	Relevanzprüfung	44
11.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	50
11.5	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	51
12.	Verkehrliche Erschließung	52
13.	Ver- und Entsorgung	53
13.1	Wasserversorgung	53
13.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	53
13.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	54
13.4	Brandschutz/ Löschwasser	55
13.5	Energieversorgung	55
13.6	Gasversorgung	55
13.7	Telekommunikation	55
13.8	Abfallentsorgung	56
14.	Flächenbilanz	56
15.	Nachrichtliche Übernahmen	57
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	57
15.2	Gewässerrandstreifen	57
15.3	Waldabstand	57

16. Hinweise	57
16.1 Bodenschutz	57
16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	58
16.3 Grundwasserschutz	59
16.4 Munitionsfunde	59
16.5 Hinweis zu Versorgungsleitungen	59
16.6 Artenschutzrechtliche Belange	59
16.7 Externe Kompensationsmaßnahmen	60
17. Planverwirklichung	61
17.1 Bodenordnende Maßnahmen	61
17.2 Kosten	61
TEIL 2 Ausfertigung	62
1. Beschluss über die Begründung	62
2. Arbeitsvermerke	62
TEIL 3 Anlagen	63
1. Geotechnischer Bericht	63
2. Immissionsprognose - Lärm	63
3. Rodungsgenehmigung	63
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes Quelle: Stadt Hagenow	8
Abb. 2: Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangeltungsbereiches (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	9
Abb. 3: Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Umkreis des Plangeltungsbereiches (rot gekennzeichnet) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	10
Abb. 4: gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Plangeltungsbereiches (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	10
Abb. 5: Auszug Planzeichnung, Stand: 2. Erneuter Entwurf 14. Dezember 2017, Eingriff in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V	40
Abb. 6: Standorte der 3 Ausgleichspflanzungen, Karte (Ausschnitt) vom Ingenieurbüro Leirich am 08.03.2018 zur Verfügung gestellt.	42
Abb. 7: Horstpufferzonen, Steinhausen Justi, Büro ViUS Ingenieurplanung 2017	45
Abb. 8: Standorte der 3 Ausgleichspflanzungen, Karte (Ausschnitt) vom Ingenieurbüro Leirich am 08.03.2018 zur Verfügung gestellt.	60

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Hagenow stellt den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Hierbei nimmt die Stadt Hagenow private Belange zum Anlass, um städtische und städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Auf dem Flurstück 9/3 der Flur 20 Gemarkung Hagenow ist die Entwicklung eines Wohnstandortes auf einer bisher un bebauten Fläche entlang der Hagenow-Heide-Chaussee geplant.

Bisher konnte der Nutzung vorhandener Baugebiete und innerstädtischer Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Derzeit verfügt die Stadt innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Es besteht in der Stadt Hagenow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Abdeckung des Eigenbedarfs vorzubereiten. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an bereits vorhandene Wohnstandorte an und arrondiert und verbindet diese Wohnstandorte miteinander.

Es gilt das Mittelzentrum Hagenow als Wohnstandort Hagenow zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Die Nachfrage an Eigenheimbauplätzen besteht nach wie vor. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erfüllen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich östlich der Hagenow-Heide-Chaussee und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch das Gewässer II. Ordnung (A-Graben),
- östlich: durch den vorhandenen Radweg an der Hagenow-Heide-Chaussee,
- südlich: durch Wiesenfläche in Angrenzung an Waldflächen,
- westlich durch Wiesenflächen und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung Maiglöckchenweg Nr. 37, Nr. 35, Nr. 33, Nr. 29 und Nr. 27.

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 1,64 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 9/3 der Gemarkung Hagenow Flur 20 vollständig sowie die Flurstücke 8/3, 9/1 und 9/2 der Gemarkung Hagenow Flur 20 teilweise. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird ein amtlicher Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ÖbVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin, mit Stand vom September 2016, Lagebezug S42/83 und Höhenbezug HN 76 verwendet.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Hagenow besteht aus:

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

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 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 (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.

- März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
 - BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
 - - BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
 - KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870).

2.5 Gutachten zum Bebauungsplan

- Geotechnischer Bericht, GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK, Kösterbeckerstraße 7, 18184 Roggentin, vom 17.10.2016.
- Stellungnahme zur Versickerung, GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK, Kösterbeckerstraße 7, 18184 Roggentin, vom 09.06.2017.
- 2 Stellungnahme zur Versickerung, GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK, Kösterbeckerstraße 7, 18184 Roggentin, vom 06.10. 2017.
- Immissionsprognose – Lärm für den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 01, 19063 Schwerin, vom 06.10.2017.
- 1. Ergänzung zur Immissionsprognose Lärm für den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 01, 19063 Schwerin, vom 01.06.2018.
- Planunterlagen zum Entwurf und zum Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“, der Stadt Hagenow, Entwurfsverfasser: ViUS Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Lübecker Str. 111, 19059 Schwerin.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

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.

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

An das Stadtgebiet 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.

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird der Stadt Hagenow die Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugewiesen. 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.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft 3.1.4 (1) (RREP WM) und in einem Tourismusentwicklungsraum 3.1.3 (3) (RREP WM).

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 Fläche wird derzeit als Mahdwiese genutzt und ist nicht im Feldblockkataster erfasst.

Die zur Beurteilung vorgelegte Planung ist gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Übergeordnete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung sind für die Planungsregion Westmecklenburg innerhalb des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns von 2005 und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg von 2008 dargestellt.

Es werden keine speziellen Aussagen zur Stadt Hagenow und zu dem Plangebiet getroffen. Allgemein werden nachfolgende Aussagen getroffen.

Gemäß der Karte „Naturräumliche Gliederung“ liegt die Stadt Hagenow im südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet.

Entsprechend der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) befindet sich das Plangebiet im Bereich F39 Waldziest- und Stieleichen-Hainbuchenwald. Die HPNV dient zur Beurteilung der Naturnähe. Durch den Vergleich der real vorhandenen Vegetation kann der Erhaltungszustand und der

Natürlichkeitsgrad von Biotopen bewertet werden. Der Natürlichkeitsgrad und der Erhaltungszustand der Fläche sind somit als gering einzuschätzen.

Die Karte „Schutzwürdigkeit des Bodens“ stellt den Geltungsbereich als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dar. Die Karte „Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers“ weist den Geltungsbereich als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit aus. Die Karte „Klimaverhältnisse“ stellt den Geltungsbereich als niederschlagsreich dar.

Die Karte „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes“ stellt den Geltungsbereich als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dar. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Planung durch die bereits vorhandenen Wohngebiete zu einer Arrondierung des Ortrandes führt. Die Karte „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume“ weist bereits den Geltungsbereich als Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Hagenow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie verschiedene wirksame Änderungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 stellt der Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung der 3. Änderung Wohnbaufläche und auf einer kleinen Teilfläche im Süden, Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist gemäß der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche für Landwirtschaft wird als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Aus Sicht der Stadt Hagenow wird dem Entwicklungsgebot aufgrund der Grünflächenausweisung weiterhin Rechnung getragen. Eine Bauflächenausweisung auf dieser Fläche erfolgt unter der Berücksichtigung gesetzlichen Schutzabstände nicht.

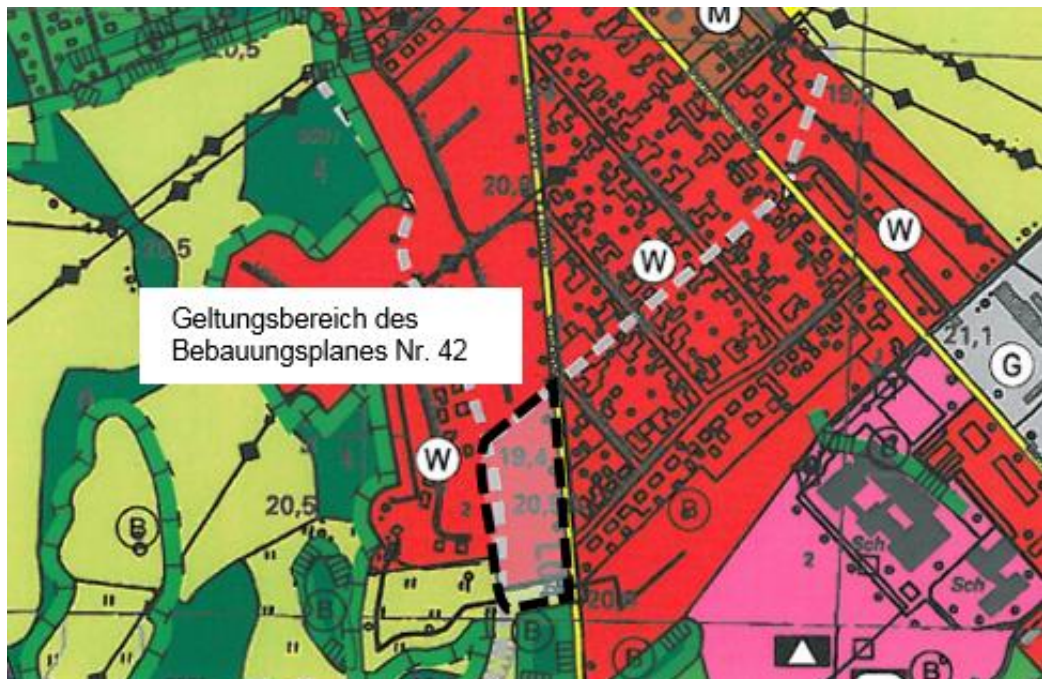


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow mit Darstellung des Plangebietes Quelle: Stadt Hagenow

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Stadt Hagenow, mit Stand Juni 2000 liegt vor. Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen und Ergänzungen im Flächennutzungsplan keine gravierenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt verursachen. Daher wurde von einer Änderung des Landschaftsplanes abgesehen.

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zu den internationalen Schutzgebieten FFH-Gebiet Sude mit Zuflüssen (DE 2533-301) und dem SPA-Gebiet Hagenower Heide (DE 2533-401).

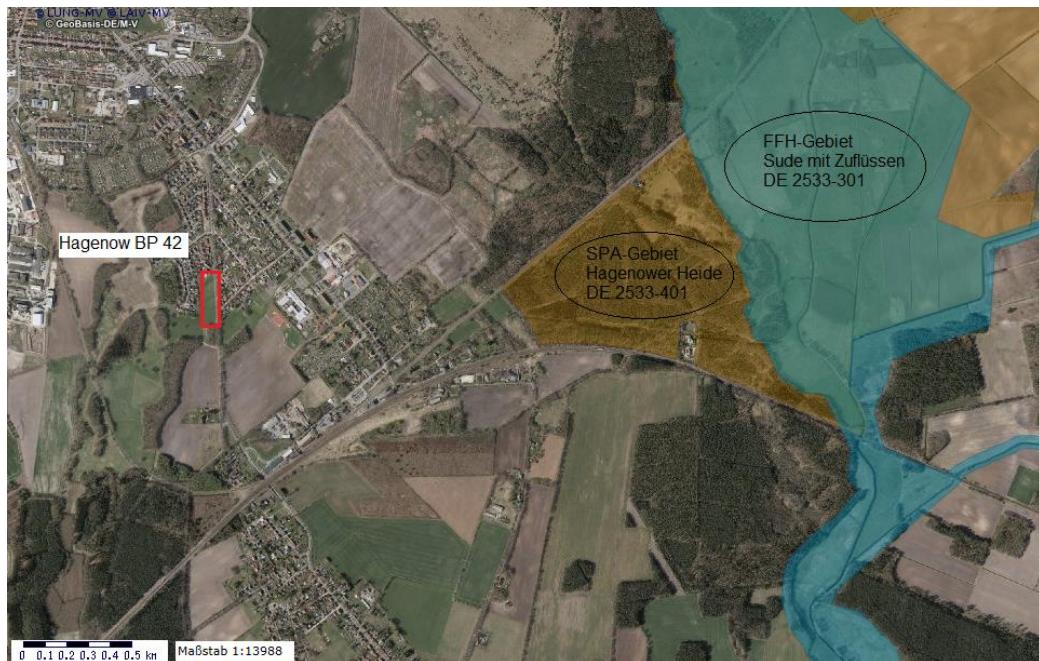


Abb. 2: Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangebietes (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Das FFH-Gebiet Sude mit Zuflüssen (DE 2533-301) befindet sich rund 2,5 km östlich vom Plangebiet entfernt. Das SPA-Gebiet Hagenower Heide (DE 2533-401) liegt in rund 1,5 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Aufgrund der Entfernungen und der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Ortslage sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet Mittlere Sude (L 140) befindet sich etwa 1 km südlich vom Vorhabengebiet. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung und der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Ortslage nicht zu erwarten.

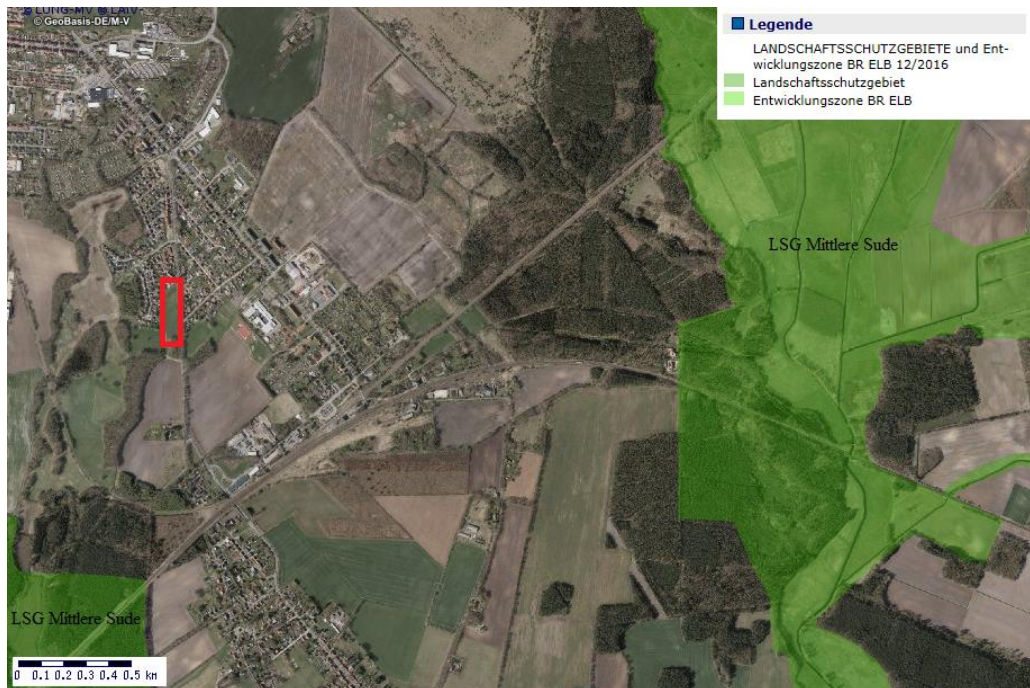


Abb. 3: Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Umkreis des Plangeltungsbereiches (rot gekennzeichnet) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Feldgehölz. Das gesetzlich geschützte Feldgehölz ist gemäß Stellungnahme des Forstamtes Radelübbe als Wald eingeordnet. Dieser ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird eingehalten.



Abb. 4: gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Plangeltungsbereiches (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Die weiteren sich im Umkreis von rund 200 m befindlichen geschützten Biotop sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Aufgrund der Entfernung zu gesetzlich geschützten Biotopen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von den aufgeführten Schutzobjekten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzone.

4. Planverfahren

4.1 Wahl des Planverfahrens

Die Stadt Hagenow hat am 02.02.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 gefasst. Sie führte das Aufstellungsverfahren bisher in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim teilte in seinen Stellungnahmen vom 11.04.2017 und 17.08.2017 mit, dass grundsätzliche Einwände gegen die Verfahrensgestaltung nach § 13a BauGB bestehen, da es sich um die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Siedlungsbereich handelt.

Für die Stadt Hagenow ist die Entwicklung eines weiteren Wohnstandortes zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der 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 über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke und so soll eine Arrondierung des bereits vorhandenen Wohnstandortes im südlichen Stadtgebiet mit diesem Bebauungsplan erfolgen. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Arrondierung der Flächen der vorhandenen Wohnbebauung durch diese Ergänzungsfläche. Die Fläche soll in Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung aktiviert und einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnstandort weiterzuentwickeln. Dabei wird die bereits gegebene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt.

Dieses Planungsziel kann mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Verfahren nach § 13b BauGB umgesetzt werden. Es besteht die zeitlich befristete Möglichkeit Bebauungspläne für Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die eine Wohnnutzung vorbereitet werden soll, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben, sodass eine Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes mit dieser Planung erreicht werden kann. Ein Ausufer in den Außenbereich über die Arrondierung hinaus erfolgt aufgrund zu berücksichtigender gesetzlicher Schutzabstände nicht.

Flächenpotenziale der Innenentwicklung sind in der Stadt Hagenow derzeit nicht vorhanden und stehen in der Stadt Hagenow für eine zeitnahe Realisierung von Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Der kurz- und mittelfristige Baulandbedarf in der Stadt Hagenow kann nur durch Bereitstellung neuer und auch kurzfristig verfügbarer Flächen gedeckt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 13b BauGB weitergeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes und den städtebaulichen Ausnutzungskennziffern, kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 1,64 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer GRZ von 0,4 entsprechend den städtebaulichen Ausnutzungskennziffern unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Es wird eine Wohnnutzung vorbereitet.

Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, deren Zulässigkeit einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten begründet oder hervorgerufen.

Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB geprüft wurden, hat die Stadtvertretung der Stadt Hagenow die Verfahrensumstellung beschlossen. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat den Verfahrenswechsel und die Fortführung des Planverfahrens nach § 13b BauGB in seiner Stellungnahme vom 12.03.2018 nicht beanstandet.

4.2 Verfahrensdurchführung

Die Stadt Hagenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ am 02.02.2017 beschlossen. Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit diesem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde am Aufstellungsverfahren durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017 beteiligt. Die Behörden wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2017 beteiligt.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Belange vorgetragen, die für das Planverfahren beachtlich waren und zu einer Änderung der Planunterlagen führten.

In den geänderten Entwurfsunterlagen wurden die textlichen Festsetzungen zu den Höhenbezugspunkten, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, Materialien, Dachformen sowie zu den Einfriedungen geändert. In der Planzeichnung erfolgten die wesentlichen Änderungen im Bereich des Wendehammers, ein Baufeld wurde entfernt und die Trinkwassertransportleitung nachrichtlich übernommen.

Die vorgenommenen Änderungen berührten die Grundzüge der Planung, weshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen war.

Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow hat am 28.06.2017 in ihrer öffentlichen Sitzung den Beschluss über den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen lagen vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2017 erneut um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Belange vorgetragen, die für das Planverfahren beachtlich sind und zu einer Änderung der Planunterlagen führen.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG) am 13. Mai 2017 bestand nunmehr für die Stadt Hagenow die Möglichkeit das Planverfahren nach § 13b BauGB weiterzuführen. Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b gilt § 13a BauGB entsprechend und es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Die Stadt Hagenow hat die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b geprüft und in ihrer Sitzung am 14.12.2017 einen Verfahrenswechsel und damit verbunden die 2. erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Aufgrund der inhaltlichen Überarbeitung der Planunterlagen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals uneingeschränkt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen lagen nunmehr gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 05.02.2018 bis zum 09.03.2018 in der Stadtverwaltung Hagenow, Fachbereich III Bauen und Umwelt, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich konnten die Planunterlagen während der Auslegungszeit auf den Internetseiten der Stadt Hagenow eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.01.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Von einer Verlängerung des Auslegungszeitraumes über die Monatsfrist hinaus hat die Stadt Hagenow abgesehen. Die Planunterlagen lagen bereits mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Wohnstandortes zweimal öffentlich aus. Der Verfahrenswechsel verbunden mit Änderungen der Ausnutzungskennziffern und die Optimierung der Erschließung haben maßgeblich die 2. erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen begründet. Das Planungsziel, die Entwicklung eines Wohnstandortes in Arrondierung der durch Wohnbebauung geprägten Umgebung, ist weiterhin die Zielsetzung der Stadt Hagenow. Es handelt sich um kein komplexes Planverfahren und ein hoher Schwierigkeitsgrad der Planung ist aus Sicht der Stadt Hagenow nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der bereits mehrfachen Offenlage der Planunterlagen mit unverändertem Planungsziel, wird der Auslegungszeitraum von 33 Tagen als ausreichend angesehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Hagenow geprüft. Im Ergebnis der Berücksichtigung von Belangen ergeben sich Klarstellungen sowie redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow hat den Bebauungsplan Nr. 42 den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ am 13.09.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hagenow und ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die an die Wohnbebauung angrenzende Fläche. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 1,64 ha. Der Bereich ist derzeit unbebaut und wird als Mahdweide genutzt.

4.4 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst eine nährstoffreiche, mäßig feuchte Grünlandfläche unter Mahdnutzung und ist dementsprechend von geringem Bewuchs geprägt. Hauptsächlich ist das Gebiet von Gräsern dominiert. Die Fläche ist im Feldblockkataster nicht erfasst und wird derzeit als Mahdweide genutzt. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Feldgehölz. Das gesetzlich geschützte Feldgehölz ist gemäß Stellungnahme des Forstamtes Radelübbe als Wald eingeordnet. Dieser ist von dem Vorhaben nicht betroffen. In westlicher Richtung durchläuft ein Graben (Gewässer II. Ordnung) mit einer geschotterten und unverbauten Böschung das Plangebiet. Die Böschung ist durch Gräser dominiert. Östlich des Plangebietes erstreckt sich die Hagenow-Heide-Chaussee mit einem straßenbegleitenden Radweg und anschließender Baumreihe (geschützt nach § 19 BNatSchG). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölze.

5. Planungsziele

Planungsziel ist es, die Stadt Hagenow als attraktiven Wohnstandort weiter zu stärken. 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 über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke und so soll im südlichen Teil des Stadtgebietes die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Arrondierung der Fläche mit der bereits an drei Seiten angrenzenden

vorhandenen Wohnbebauung. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnstandort weiterzuentwickeln und abzurunden. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt.

Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne einer zügigen Flächenentwicklung für einen Eigenheimstandort wird dieser Standort favorisiert. Auf der Fläche geht die Stadt Hagenow von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens aus, womit dem gegenwärtigen Bedarf an Eigenheimbauplätzen Rechnung getragen werden kann. Zugleich werden bereits vorhandene Infrastrukturen ausgenutzt und das bestehende Siedlungsgefüge durch die ergänzende Fläche für eine neue Wohnbebauung arrondiert.

Die Einbindung des Wohnstandortes in das Siedlungsgefüge der Stadt Hagenow erfolgt über die Hagenow-Heide-Chaussee und über eine Rad- und Fußwegverbindung in die Straße „Veilchenweg“ zur Innenstadt. Eine Verbindung zur Straße „Veilchenweg“ für den Durchgangsverkehr ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt.

Die entstehenden Grundstücke weisen unterschiedliche Grundstücksgrößen auf. Aufgrund der durchlaufenden Baugrenzen ist die Parzellierung noch nicht abschließend festgelegt, sodass je nach Nachfrage die Grundstücksgrößen variiert werden können.

Die Schaffung von Eigenheimbauplätzen für ortsansässige Familien mit Kindern im Segment des individuellen Wohnungsbaus sind städtebauliches Ziel der Stadt Hagenow und die Stadt Hagenow möchte der Nachfrage gerecht werden. Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Hagenow eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Mittelzentrums.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird geprägt von der angrenzenden und gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur. Ausgehend von der örtlichen Situation wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in 3 Teilgebiete (WA 1 - WA 3) gegliedert.

In dem festgesetzten Wohngebiet WA 1 - WA 3 sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen,

Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 können nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Nr. 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen,

- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ausgehend von dem Bedarf an Wohnbauland für ortsansässige Familien mit Kindern sollen im Plangebiet Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Mit dem Ziel, das flächenmäßig begrenzte Bauland an dem Standort für Wohnzwecke zu nutzen, aber auch Störungen durch unnötigen Fahrzeugverkehr auf der Anliegerstraße zu minimieren, werden die allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die Nahversorgung des Gebietes ist durch entsprechende Einrichtungen in der Umgebung gewährleistet. Für die der Versorgung des Gebietes dienenden allgemein zulässigen Handwerksbetriebe wählt die Stadt Hagenow anstelle des Ausschlusses, das mildere Mittel der ausnahmsweisen Zulässigkeit und stellt diese Nutzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gleich.

Zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

Die Planung stellt maßgeblich auf eine Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert ist. Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen wird ausgeschlossen, da von diesen regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen können. Sie sollen wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen und des intensiven Flächenverbrauchs ausgeschlossen werden. Das flächenmäßig begrenzte Bauland soll vorzugsweise für Wohnzwecke genutzt werden. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes Möglichkeiten der Ansiedlung.

Die Stadt Hagenow geht davon aus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes durch den Ausschluss von Nutzungsarten weiterhin gewahrt bleibt, da die den Gebietstyp prägenden Nutzungen noch hinreichend repräsentiert sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16,18 BauNVO)

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 Zahl der Vollgeschosse, in der Nutzungsschablone bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Plangeltungsbereich unzulässig. Im Plangeltungsbereich ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken hat gegenüber einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers verbessernde Wirkungen auf den Wasserhaushalt und insgesamt positive Auswirkungen auf das ökologische System. Im Plangebiet ist gemäß geotechnischem Bericht eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes bei rund 0,8 m unter Geländeoberkante steht jedoch ein relativ geringer Porenraum für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Aus diesem Grund erfolgt die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl. Die Unzulässigkeit der Überschreitung der GRZ trägt darüber hinaus dem schonenden Umgang mit Grund und Boden unter dem Gesichtspunkt des Verlusts an landwirtschaftlicher Fläche Rechnung.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Für die Trauf- und Firsthöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die definierte konstruktive Sockelhöhe.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gewährleistet eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet für die eingeschossigen Hauptgebäude und ermöglicht den Bauherren einen ausreichenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude. Die Bebauung soll sich hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes an die vorhandene Bebauung der Umgebung anpassen.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die ergänzende Festsetzung nach der die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen darf, soll die ortsuntypische Anlage überhöhter Sockel sowie Aufschüttungen verhindern.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude wird in der Planzeichnung mit 20,30 m ü HN 76 definiert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Umgebung auf ein Vollgeschoss begrenzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 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 für die Bauherrn noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht.

Für die Errichtung der geplanten Nutzungen besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Festsetzung von Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen wird somit nicht als notwendig erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

Zusätzlich wurde in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Unzulässigkeit der Überschreitung der östlichen Baugrenze zur Hagenow-Heide-Chaussee festgesetzt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile und dient der Sicherung der vorhandenen Trinkwassertransportleitung. Der Abstand der Bebauung zu der vorhandenen Trinkwassertransportleitung muss zu deren zur Sicherung mindestens 3,00 m betragen. Diesen Abstand gilt es grundsätzlich einzuhalten.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet werden Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Sie sollen nicht durch Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze gestört und optisch beeinträchtigt werden. Diese Festsetzung wird zusätzlich durch den Ausschluss von Arbeits- und Lagerflächen innerhalb der örtlichen Bauvorschriften unterstrichen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan diese einschränkenden Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

Zur Klarstellung der Sicherung der Trinkwassertransportleitung erfolgt nochmals der Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätze, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und der Hagenow-Heide-Chaussee in den Baugebieten WA 1 und WA 2. Darüber hinaus erfolgt mit dieser Festsetzung ebenso die Sicherung der vorhandenen Gasleitung und der vorhandenen Abwasserdruckrohrleitung innerhalb des Plangebietes parallel zur Hagenow-Heide-Chaussee.

Im Baugebiet WA 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Zaunanlagen innerhalb des

Gewässerrandstreifens nicht zulässig. Diese Festsetzung dient ausschließlich der Sicherung des gesetzlich zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen bei Gewässern II. Ordnung.

Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Um Beeinträchtigungen, wie Schallemissionen, Schattenwurf und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, innerhalb des Plangebietes auszuschließen soll der Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen werden. Andere Arten zur Verwendung regenerativer Energien sind zulässig.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Damit soll verhindert werden, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen sind weder dafür ausgelegt, den sich aus einer solchen Nutzung ergebenden erhöhten Verkehr zu bewältigen, noch eine höhere Anzahl an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung zu stellen.

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange werden auf dieses Planungsziel abgestimmt.

6.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt direkt an die Hagenow-Heide-Chaussee. Innerhalb des Plangebietes wird eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt, mit dem Ziel, nur Zielverkehre für die geplante Bebauung zuzulassen. Die Aufenthaltswirkung wird durch das gleichrangige Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in den Vordergrund gestellt.

Darüber hinaus kann eine Wegeverbindung (Geh- und Radweg) zur Straße „Veilchenweg“ geschaffen werden, um die beiden Wohnstandorte fußläufig miteinander zu verbinden. Die mögliche Wegeverbindung wird für eine Befahrbarkeit, auch im Havariefall, nicht ausgelegt.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird verbunden mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im Einfahrtsbereich in das geplante Wohngebiet. Damit wird der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der angrenzenden Landesstraße Rechnung getragen. Mit dieser Festsetzung werden Grundstückszufahrten über öffentliche Parkplätze und über den Gehweg vermieden. Gemäß den Vorgaben der technischen Planung wurde eine geringfügige Reduzierung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt zum Baugebiet WA 2 vorgenommen. Auswirkungen auf die Anbindung des Plangebietes an die L04 ergeben sich aus Sicht der Stadt Hagenow nicht.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Flächen werden private Grünflächen mit der Bezeichnung GF1, GF2 und GF3 mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Schutzanforderungen festgesetzt.

Die private Grünfläche GF1 mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ dient der Sicherung der vorhandenen Gartennutzung unter Berücksichtigung der Verbote innerhalb des Gewässerrandstreifens. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die insbesondere der Gartennutzung dienen, wie z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons und Gewächshäuser, ist außerhalb des Gewässerrandstreifens gegeben. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 10 m² und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Mit der Größenbegrenzung wird dem Belang der Unterordnung unter die Zweckbestimmung des Grünfläche Rechnung getragen.

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von Nebenanlagen sowie Auffüllungen, Abgrabungen und Ablagerung (Kompost), Anpflanzungen sowie die Errichtung von Zäunen unzulässig.

Die private Grünfläche GF2 mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ dient der Sicherung des vorhandenen Waldabstandes und der Berücksichtigung des freizuhaltenen Abstandes zu dem nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Feldgehölz. Aufgrund der Doppelfunktion der Grünfläche wird von Ausnahmeregelungen abgesehen.

Die private Grünfläche GF3 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dient der Sicherung und Freihaltung des Gewässerrandstreifens des angrenzenden Gewässer II. Ordnung. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Auffüllungen, Abgrabungen und Ablagerung (Kompost), Anpflanzungen sowie die Errichtung von Zäunen ist unzulässig. Der Gewässerrandstreifen kann als Wiese privat genutzt werden, wenn sichergestellt wird, dass eine Bewirtschaftung durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband gewährleistet wird.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ dient der Sicherung des vorhandenen Gewässers II. Ordnung.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes ist möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern. Die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken hat gegenüber einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers verbessernde Wirkungen auf den Wasserhaushalt und insgesamt positive Auswirkungen auf das ökologische System. Die Versickerung des Niederschlagswassers unterstützt die Grundwasserneubildung und ist als Beitrag zum Bodenschutz unter dem

Gesichtspunkt der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion zu sehen. Aufgrund des im Plangebiet anstehenden hohen Grundwasserstandes von 0,8 m unter Geländeoberfläche steht jedoch ein relativ geringer Porenraum für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Zur Sicherung der Versickerung des Niederschlagswassers sind Einfahrten, Fahrflächen und Flächen für PKW-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, was ein Versickern erlaubt und gewährleistet. Es wird gutachterlich keine Vorzugslösung vorgeschrieben. Rigolen und Sammelgruben werden wegen der hohen Durchlässigkeit der anstehenden Böden gutachterlich nicht empfohlen.

6.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des Baugebietes WA 3 werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt. Diese Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden in die öffentliche Erschließungsstraße, Planstraße A, eingebunden. Die festgesetzte Breite von 4,00 m wird als angemessen für die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eingeschätzt.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zu beachten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast. Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist durch die Stadt Hagenow zu beachten.

Zur Gewährleistung der Pflege des Gewässers II. Ordnung durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband wird innerhalb des Gewässerrandstreifens ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen kann privat genutzt werden.

Im Plangeltungsbereich innerhalb den Baugebiete WA 1 und WA 2 befindet sich eine Trinkwassertransportleitung DN 250 AZ. Die Trinkwassertransportleitung wird über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hagenow GmbH gesichert und ist grundsätzlich zu berücksichtigen und von Bebauung freizuhalten.

6.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Daher wurde geprüft, welche Lärmbelastungen auf die geplante Wohnnutzung einwirken. Die Lärmbelastungen, die von der angrenzenden Landesstraße und den vorhandenen Bahnstrecken resultieren, stellen unstreitig die Hauptlärmquelle im Plangebiet dar. Industrie- und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm wurden aus gutachterlicher Sicht aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung zunächst

nicht betrachtet. Die vorhandene gewerbliche Nutzung befindet sich in westlicher Richtung in mehr als 650 m Entfernung zum Plangebiet und wird zusätzlich durch bereits vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt. Die geplante Wohnnutzung rückt nicht an die gewerbliche Nutzung heran, sondern schließt sich an bereits dichter gelegene, vorhandene Wohnbebauung an, deshalb wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem 2. erneuten Entwurf, Stand 14.12.2017, hat in der 3. Runde der Beteiligung das LUNG erstmals mitgeteilt, dass aus Sicht der Behörde die Auswirkungen der gewerblichen/ industriellen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet zu untersuchen sind. Unter Beachtung dieser nun erstmals vorgetragenen Anforderungen wurde der Gutachter, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, um Abstimmung der Anforderungen mit dem LUNG und der zuständigen Behörde und zur Erstellung der 1. Ergänzung zur Immissionsprognose – Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ gebeten. Die Ausführungen werden im nachfolgenden dargestellt.

Gemäß Anforderung der Stellungnahme des LUNG M-V vom 08.03.2018 wurde eine zusätzliche Betrachtung zu den Auswirkungen der gewerblichen/industriellen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet gefertigt. Die 1. Änderung des Gutachtens vom 06.10.2017 ist erfolgt und das Gutachten mit Datum vom 1. Juni 2018 erstellt worden. Anlass war eine Messung am Wohnhaus Tulpenweg 7, 19230 Hagenow, in Bezug auf Auswirkungen durch Lärm von dem westlich gelegenen gewerblichen/industriellen Bereich. Der Messort Tulpenweg 7 liegt näher an dem westlich gelegenen gewerblichen/industriellen Bereich, als das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 42. Die zu betrachtenden gewerblichen/industriellen Flächen befinden sich an der Steeger Chaussee westlich und nordwestlich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 42. Zwischen diesen beiden Gebieten befindet sich das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Immissionsquellen werden in dem Gutachten vom 1. Juni 2018 detailliert dargestellt und Ausführungen dazu werden getroffen. Es handelt sich um Emsland Food GmbH Werk Hagenow, Biotherm GmbH Hagenow, vormals Biomasse Heizkraftwerk Hagenow, EBS-Heizkraftwerk der Mecklenburger Kartoffelveredlung GmbH Hagenow, HMS Holzindustrie Hagenow GmbH. Auszugsweise werden Ausführungen aus dem Gutachten in die Begründung eingefügt.

Auszug aus dem Gutachten:

”

Pos.-Nr.	Bezeichnung / Firma	Bemerkungen
1.	Emsland Food GmbH Werk Hagenow	In den 70-iger Jahren des 20.Jhd. als VEB Kartoffelveredlung Mehrere Änderungen / Sanierungen der baurechtlich genehmigten Anlage.
2.	Biotherm GmbH Hagenow vormals Biomasse Heizkraftwerk Hagenow	In den 70-iger Jahren des 20.Jhd. ursprünglich als Bestandteil des VEB Kartoffelveredlung 1995 Umbau zum Biomasse-Heizkraftwerk (wesentliche Änderung nach BImSchG) weitere Änderung im Jahr 2014 mit unwesentlicher Änderung des Emissionsverhaltens
3.	EBS-Heizkraftwerk der Mecklenburger Kartoffelveredlung GmbH Hagenow	nach 2006 (Neubau nach § 4 BImSchG) Im Rahmen der Vorbereitung des BImSchG-Verfahrens wurde die Lärmsituation einschließlich der Vorbelastung für das Betrachtungsgebiet erfasst und dargestellt /9/.
4.	HMS Holzindustrie Hagenow GmbH	Baurechtlich genehmigtes Sägewerk mit den Teilanlagen Heizwerk und Pelletieranlage nach BImSchG. Der B-Plan Nr. 42 liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage.

Aus den gesichteten Unterlagen werden die Folgenden als wesentliche für die weitere Betrachtung herangezogen.

- Für die Errichtung des EBS-Heizkraftwerkes wurde im Rahmen der Genehmigung nach dem BImSchG die „Schalltechnische Stellungnahme zur Ermittlung der Vorbelastung und zur Ableitung des Immissionskontingentes für das geplante EBS-Heizkraftwerk der Mecklenburger Kartoffelveredlung GmbH in Hagenow“, vom 27.01.2006 durch den TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, durchgeführt /9/.

Dazu wird in dem Gutachten ausgeführt:

„Für die Immissionsorte IO 1 und IO 2 wird die Vorbelastung durch alle Anlagen, die

dem Geltungsbereich der TA-Lärm unterliegen, bei Mitwindsituation am Tag zwischen 45 und 50 dB(A) und in der Nacht zwischen 42 und 44 dB(A) liegen.“

Diese Immissionsorte befinden sich in allgemeinen Wohngebieten. Der IO 1 befindet sich „Am Haselort Nr. 47“ und der IO 2 am „Lilienweg 11“.

- Im Rahmen der „Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen für das geplante EBS-Heizkraftwerk der Mecklenburger Kartoffelveredlung GmbH in Hagenow“, vom 15.08.2006; von der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG /10/ wurde ausgewiesen, dass bereits ohne die Errichtung des EBS-Heizwerkes der IRW am Immissionsort „Lilienweg 11“ (IO2) in der Nacht einen Wert von 43 dB erreicht und somit mit 3 dB den IRW überschreitet. Die Tagwerte liegen ca. 9 dB unter dem IRW mit der Zusatzbelastung aus dem EBS-Heizwerk und ergeben somit keine unzulässige Lärmbelastung.

Um die Vorbelastung nicht zu berücksichtigen, wurde die lärmseitige Auslegung für das EBS-Heizwerk so gewählt, dass der jeweilige Immissionsanteil an den Immissionsorten mindestens 6 dB unter dem Immissionsrichtwert liegt. “

Durch eigene Erhebungen wurden durch den Gutachter, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, entsprechend Überprüfungen der örtlichen Situation vorgenommen. Die eigenen Erhebungen im Rahmen des Gutachtens führten zu dem Ergebnis, dass auch wie bereits 2006 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA-Lärm für die Nacht an Immissionsorten innerhalb des Gebietes möglich ist.

Auszugsweise werden Ausführungen aus dem Gutachten übernommen:

” Am 24.04.2018 (zwischen 22:10 und 23:15 Uhr) und 17./18.05.2018 (zwischen 23:15 und 0:25 Uhr) wurden Ortsbegehungen durchgeführt. Geräuschquellen aus dem gewerblichen Bereich waren deutlich erkennbar. In diesem Zusammenhang wurden stichprobenartig orientierende Messungen vorgenommen (Integrierender Schallpegelmessgerät Quest 2900, Klasse2).

Die Ergebnisse liegen unter Beachtung der Messtoleranz in der gleichen Größe wie in den oben genannten Gutachten ausgewiesen.

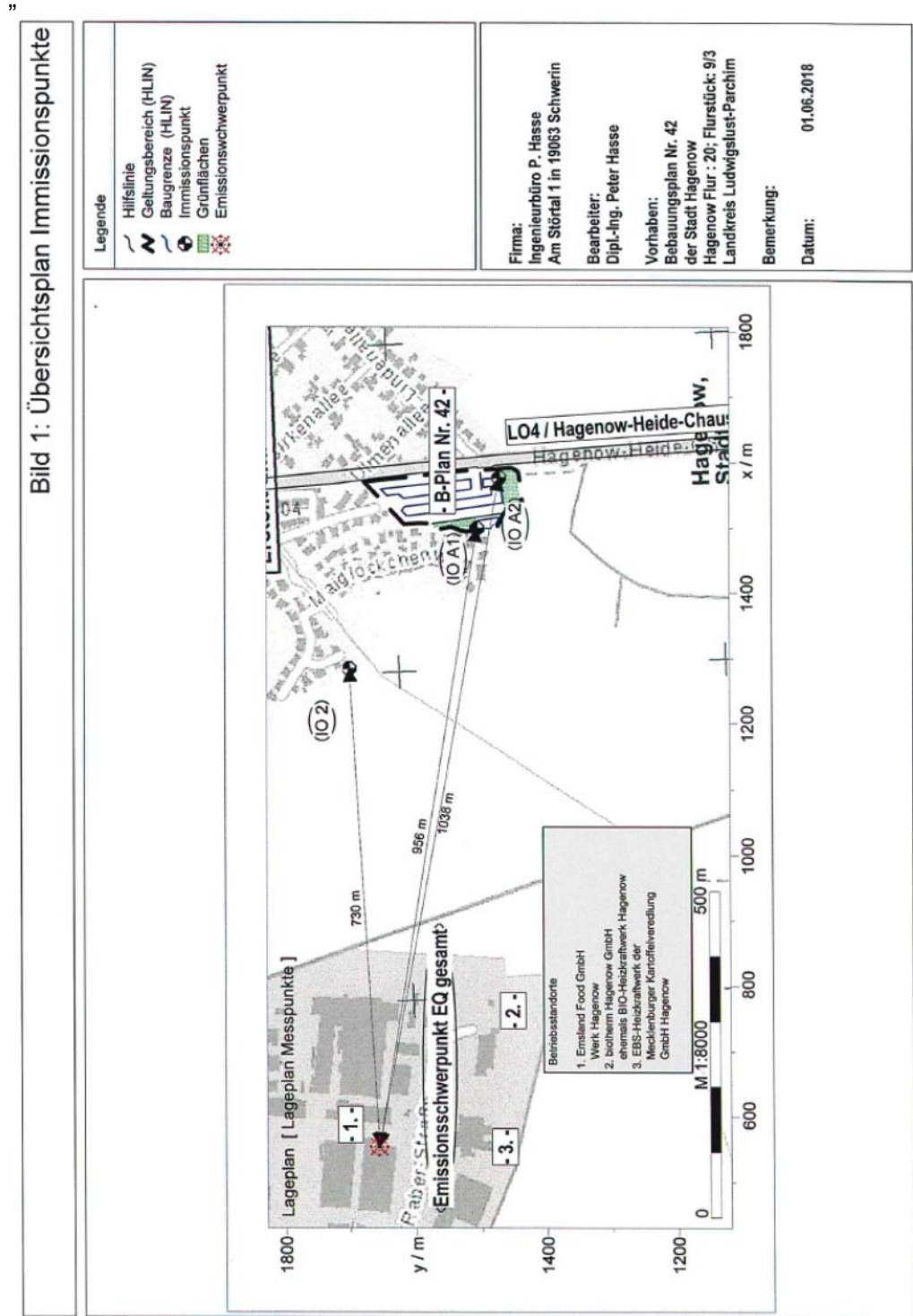
In Anlehnung an den “Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ /11/, kann man die Situation für die Wohnbebauung des B-Plan Nr. 16 im weiteren Sinn als Gemengelage betrachten. Diese Gemengelage besteht bereits über einem längeren Zeitraum.

Aus dieser Situation ist auch für die Fläche des B-Plan Nr. 42 von einer Überschreitung der IRW nach Nr. 6.1 der TA-Lärm, für die Nacht auszugehen. “

Im Gutachten werden unter Berücksichtigung der Emissionsschwerpunkte der bereits in früheren Gutachten verwendete IO2 und die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 genutzten Immissionsorte IOA1 und IOA2 bewertet.

Für den IO2 ist mit einem maximalen Pegel von 44 dB(A) in der Bewertung auszugehen. Die Übersichtskarte aus der gutachterlichen Betrachtung wird aus dem Gutachten eingefügt.

Auszug aus dem Gutachten:



Für den Immissionsort IOA1 werden für den Beurteilungspegel 42 dB(A) berechnet. Für den Immissionsort IOA2 wird der Beurteilungspegel mit 41 dB(A)

berechnet. Somit werden laut Gutachten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm an den gewählten Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 nachts überschritten. Die Lageübersicht ist aus der beigefügten Karte zu ersehen.

Grundsatz für die Bewertung der Stadt Hagenow bleibt weiterhin, dass die geplante Wohnnutzung nicht näher an die gewerbliche/industrielle Nutzung heranrückt, sondern von der gewerblichen/industriellen Nutzung weiter entfernt ist, als bereits vorhandene Wohnbebauung, siehe IO2.

Im Rahmen ihrer Abwägung beschäftigt sich die Stadt Hagenow mit dem Sachverhalt. Sie nutzt dabei nach Recherche auch den Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017. Die Quelle ist auch im Gutachten zur 1. Ergänzung zur Immissionsprognose verwendet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation am Standort mit einer zu bewertenden Gemengelage werden Maßnahmen überprüft. Aktive und städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Lagebeziehung gutachterlich nicht geeignet, passive Lärmschutzmaßnahmen (architektonische Selbsthilfe) sind nicht anwendbar. Lärminderungsmaßnahmen durch den Anlagenbetreiber kommen unter dem Gesichtspunkt des vorhandenen Bestandsschutzes nicht in Betracht und wurden durch den Gutachter aufgrund der gutachterlich bewerteten vorhandenen Gemengelage nicht weiter verfolgt.

Die Stadt Hagenow macht sich zu Eigen, dass bereits in den Gutachten vom 27.01.2006, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, für das EBS-Heizkraftwerk eine Vorbelastung durch alle Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen bei einer Mitwindsituation am Tag zwischen 45 und 50 dB(A) und in der Nacht zwischen 42 und 44 dB(A) gegeben ist. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten, z.B. IO2 wurde auch in einem Gutachten vom 15.08.2006, TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG ausgewiesen. Die Stadt Hagenow geht deshalb davon aus, dass eine Gemengelagesituation vorhanden ist. Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 ist in weiterer östlicher Entfernung zum gewerblichen/industriellen Bereich im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 16. Der Bereich des Plangebietes ist somit in größerer Entfernung zu dem gewerblichen/industriellen Standort vorhanden als der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Aufgrund dieser örtlichen Einordnung ist erkennbar, dass keine Verschärfung der Anforderungen an die Betriebsstandorte entstehen oder die erstmalige Entstehung der Gemengelage durch die Planung möglich wird. Gemäß Gutachten wird deshalb davon ausgegangen, dass in dieser Gemengelage die Zwischenwertbildung gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm genutzt werden kann. Aufgrund der gutachterlichen Prüfung ist nachgewiesen, dass es für die bereits vorhandene gewerbliche/industrielle Nutzung aufgrund der größeren Entfernung der neu zu errichtenden Gebäude zu den Emissionsorten nicht zu einer erhöhten Rücksichtnahme bzw. betrieblichen Einschränkung kommen kann. Die Gemengelage entsteht nicht neu. Durch den größeren Abstand zum gewerblichen/industriellen Bereich ist keine Verschärfung der Situation für die Betriebe durch den Bebauungsplan Nr. 42 zu erwarten. Erwähnenswert ist, dass im Rahmen der Ortsbegehungen durch den Gutachter im Bereich keine besondere Richtwirkung von vorhandenen Schallquellen erkennbar war, die auf die Bebauungsplanfläche wirken könnte. In Bezug auf Festsetzungen von

Lärmpegelbereichen ergeben sich keine weiteren möglichen Anforderungen. Da sich für die Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits aus der Berechnung für den Verkehrslärm mindestens der Lärmpegelbereich III (LPB III) ergibt, sind aus der Betrachtung zum Gewerbelärm keine Erhöhungen der LPB sowie auch keine zusätzlichen Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich. In Bezug auf die Anwendbarkeit der Prognose wird hier die Ausführung aus dem Gutachten herangezogen.

Auszug aus dem Gutachten:

”

Als Basiswert wurde der Maximalwert aus der schalltechnischen Untersuchung übernommen. Für die Bemessung der Beurteilungspegel wurde nur das Abstandsmaß für die Ausbreitung berücksichtigt. Die ausgewiesenen Beurteilungspegel liegen daher auf der „Sicheren Seite“.

“

Das Gutachten wurde gemäß Stellungnahme vom 19. Juni 2018 durch das LUNG mitgetragen. Das vom LUNG genannte Gutachten Messtechnische Überprüfung der Schallimmissionen, Bericht Nr. M135167/01 vom 08.06.2017, von der Müller BMW, Niederlassung Dresden, war bereits in die gutachterliche Überprüfung einbezogen worden. Der Gutachter hat die Beurteilungspegel ausschließlich über das Abstandsmaß bestimmt und ist nicht auf die übrigen Dämpfungstherme nach DIN ISO 9613-2 eingegangen. Die Ausführungen des Gutachtens werden vom LUNG mit Anmerkungen mitgetragen und sind deshalb Entscheidungsgrundlage für die Stadt Hagenow. Für die vorliegende Situation wurde durch den Gutachter eine überschlägige Prognose durchgeführt; anstelle einer detaillierten Prognose nach TA-Lärm (98). Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung und der Tatsache, dass sich die Anforderungen und die Situation für die Betriebe im gewerblichen/industriellen Bereich nicht verschärft, wird durch die Stadt Hagenow von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit innerhalb der Gemengelage, die bereits vorhanden ist, ausgegangen. Es erfolgt kein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an den gewerblich/industriellen Bereich. In der Nacht ist in der Regel kein Aufenthalt im Freien als allgemeine Nutzung gegeben. Die bereits gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen mit der Festsetzung des Lärmpegelbereiches III werden als geeignet für die Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse angesehen.

Es erfolgten die gutachterlichen Betrachtungen zum Verkehrslärm im Rahmen einer präzisierten Immissionsprognose – Lärm durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, vom 06.10.2017. Der Straßenverkehrslärm von der abgrenzenden L04 Hagenow-Heide-Chaussee und der Schienenverkehrslärm von den entfernt vom Plangebiet liegenden Bahnstrecken Hamburg-Berlin und Schwerin-Hagenow wurden in Bezug auf die geplante Wohnnutzung gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das Plangebiet im Lärmpegelbereich (LPB) III und LPB IV befindet. Für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen ist der LPB III zu berücksichtigen.

Der Schutz der Außenwohnbereich im Plangebiet ist grundsätzlich durch die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 tags gewährleistet.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms unter Berücksichtigung der Prognose 2025 werden Überschreitungen an den Immissionsorten IO 2, IO 3 und IO 4 tags bis zu 1,2 dB(A) und nachts bis zu 1,0 dB(A) dargestellt. Es handelt sich hierbei um geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1, die im nicht wahrnehmbaren Bereich liegen und durch passive Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden können. Die Stadt Hagenow hat auch das Vorsehen von aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass sich aktive Lärmschutzmaßnahmen als Schutzmaßnahmen im Vergleich zu den dargestellten Überschreitungen als unverhältnismäßig darstellen und darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen im Einfahrtsbereich in die Stadt nicht umzusetzen sind. Psychologische Wirkungen in Bezug auf den Schallschutz können durch die Heckenpflanzung, die in Abstimmung mit der Stadtwerke Hagenow GmbH umsetzbar sind, erreicht werden. Es ergeben sich gegenüber der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzforderungen gegenüber Verkehrslärm aus dieser Planung.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms ergeben sich gemäß den gutachterlichen Berechnungen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Schwerin – Hagenow. Für die Bahnstrecke Hamburg – Berlin ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 im gesamten Plangebiet nachts und am IO 2 um bis zu 5,9 dB(A). Die Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen kommt aufgrund der Entfernung der Lärmquelle zum Plangebiet nicht zum Tragen. Mit der geplanten Wohnbebauung wird auch nicht näher an die Bahnstrecke herangerückt, als die im Bestand vorhandene Wohnbebauung bereits herangerückt ist. Mit der Planung wird der Wohnstandort arrondiert und die vorhandenen Wohngebiete werden miteinander verbunden. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für den Nachtzeitraum wird als zulässig angesehen, um der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Stadtgebiet zeitnah gerecht zu werden.

Gutachterlich wurden neben der Grundrissanordnung die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile dargestellt. Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine vollständig zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässt. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des Plangebietes ist eine Lösung über die Grundrissanordnung gegeben und dieser ist der Vorzug einzuräumen.

Die Luftschalldämmung von $R'_{w,res} = 35$ dB des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Das resultierende Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB wird standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten. Auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II kann daher in Bebauungsplänen verzichtet werden.

Im Ergebnis gelten im Plangeltungsbereich die Anforderungen des LPB III der DIN 4109. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung gewährleistet werden. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt

nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Es sind konkrete Nachweise für den Fall zu führen, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz bestehen. Dies erfordert eine Nachweisführung auch im Verfahren der Genehmigungsfreistellung.

Im Bebauungsplan werden zum Schutz der Nachbarschaft zusätzlich Festsetzungen für den zulässigen Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft- und Wärmepumpen getroffen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist zu berücksichtigen und ist für Vorhaben, die einer Baugenehmigung bedürfen, im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Im Verfahren der Genehmigungsfreistellung ist dies bei Erfordernis ebenso nachzuweisen.

6.11 Waldabstand

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand vom 30 m zum Wald gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Da die Waldabstände eingehalten werden, ergeben sich keine weiteren Anforderungen. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes wurde durch die Waldabstandslinie in der Planzeichnung dokumentiert.

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

Die Stadt Hagenow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen. Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V getroffen, die die vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden.

Es werden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Einzelnen gegeben ist.

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

„DÄCHER

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die

festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit Harteindeckung im roten bis rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachdeckungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 müssen Dachaufbauten und -einschnitte oder liegende Dachfenster zu den Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Liegende Dachfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Dies gilt auch für Garagendächer. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

AUSSENWÄNDE

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig. Grelle und leuchtende Farben in Anlehnung an das RAL-Farbsystem in den Farbspektren von Leuchtgelb (gleich RAL 1026), Leuchtorange (RAL 2005), Leuchthell-Orange (RAL 2007), Leuchtrot (RAL 3024) bis Leuchthellrot (RAL 3026) sind unzulässig.

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

WERBEANLAGEN

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA 3 sind Werbeanlagen unzulässig.“

Begründung der Festsetzungen

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden traditionelle Dachformen gewählt und Dachneigungen entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Für Dacheindeckungen wurden Farbspektren festgesetzt, die bereits in der Umgebung vorhanden sind, so dass ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude gewährleistet werden kann. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen.

Der Ausschluss der Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ebenso beinhaltet der Ausschluss dieser Materialien das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn sowohl glänzende und auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und werden insoweit ausgeschlossen. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solaranlagen nicht aus. Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig. Diese sind auf Dächern anzubringen; freistehende Anlagen sind unzulässig. Es sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

Die Festsetzungen zu Fassaden wurden auf den Ausschluss von grellen und leuchtenden Farben sowie auf den Ausschluss von Blockbohlenhäusern beschränkt. Der Ausschluss der Verwendung von hochglänzenden Baustoffen und kleinteiligeren Baustoffen als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wurden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

„ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

VORGÄRTEN

Die Vorgartenbereiche dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefront auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, zu den Gewässerrandstreifen und zu den Waldflächen als Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, zu den Gewässerrandstreifen und zu den Waldflächen als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch mit dahinterliegendem Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der dahinterliegende Zaun darf eine Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Einfriedungen der Grundstücke zu dem öffentlichen Parkplatz und zu der Versorgungsfläche sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Einfriedungen der Grundstücke und zu dem vorhandenen Radweg an der Hagenow-Heide-Chaussee sind nur als Drahtzäune oder Stabgitterzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist mit Zustimmung der Stadtwerke Hagenow GmbH eine einreihige Laubholzhecke zulässig.

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.“

Begründung der Festsetzungen

Durch eine Regelung zu den Abfallbehälterstandplätzen wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind.

Die Freihaltung der Vorgartenbereiche von Arbeits- und Lagerflächen erfolgt zur positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Für Grundstückseinfriedungen werden entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune oder Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit dahinterliegenden Zäunen zulässig. Die Zäune können hierbei hinter der Höhe der Hecken zurückbleiben. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet werden hiervon abweichende Festsetzungen getroffen. Durch die Vorgaben für die maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum, dem Gewässerrandstreifen und den Waldflächen soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen gilt auch für die Abgrenzung der privaten Grundstücke zu den Gewässerrandstreifen und zu den Waldflächen. Zu dem öffentlichen Parkplatz, und zu der Versorgungsfläche sind Höhen bis 2,00 m zulässig. Es soll die Vermeidung einer Beeinträchtigung der Baugrundstücke durch eine höhere Abschirmung ermöglicht werden.

Sofern als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen angepflanzt werden soll, ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorzugsweise ein Pflanzabstand von mindestens 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem privaten Baugrundstück einzuhalten.

Aufgrund des in der Planzeichnung dargestellten Leitungsbestandes der Stadtwerke Hagenow GmbH gelten besondere Festsetzungen für Einfriedungen der Grundstücke zu dem vorhandenen Radweg an der Hagenow-Heide-Chaussee. Zur Gestaltung des Ortsbildes ist es Ziel der Stadt Hagenow, neben der Grundstückseinfriedung eine einreihige Heckenpflanzung in Angrenzung an den vorhandenen Radweg realisieren zu können. Hierzu ist die Abstimmung mit den Stadtwerken Hagenow zur Vereinbarkeit mit der vorhandenen Gasleitung zu führen.

7.3 Festsetzung zu Bußgeldern (§ 84 LBauO)

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

8. Immissions- und Klimaschutz

8.1 Immissionsschutz

Gemäß Stellungnahme der zuständigen Behörde sind vom 20.02.2018 sind im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung nachfolgend genannte Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurden in einer Entfernung von ca. 530 m zum Vorhabengebiet.

- ALBA Nord GmbH (Anlage zur Lagerung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen)
- Containerdienst Rühling GmbH (Behandlungsanlage nicht besonders überwachungsbedürftiger Abfälle).

Da in der Umgebung der genannten Betriebe bereits Wohnbebauung von Gewicht vorhanden ist, geht die Stadt Hagenow davon aus, dass vom Grundsatz her die Nachbarschaften verträglich sind und im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die Nachweise der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erbracht wurde.

Für die Stadt Hagenow ist derzeit kein Lärmaktionsplan beachtlich.

8.2 Klimaschutz

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

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig 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. Durch die angrenzenden Waldflächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.

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.

9. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt werden.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind auch im Verfahren nach § 13b BauGB im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Es erfolgt eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Es erfolgt eine separate Erschließung des Plangebietes von der Hagenow-Heide-Chaussee. Vorhandene, auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen können durch passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegenüber Verkehrslärm ausgeglichen werden. Im Weiteren wurden die Auswirkungen der gewerblichen/industriellen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet untersucht. Es erfolgte in diesem Zusammenhang die Ergänzung der Immissionsprognose durch den Gutachter. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung und der Tatsache, dass sich die Anforderungen und die Situation für die Betriebe im gewerblichen/industriellen Bereich nicht verschärft, wird durch die Stadt Hagenow von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit innerhalb der Gemengelage, die bereits vorhanden ist, ausgegangen. Es erfolgt kein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an den gewerblich/industriellen Bereich. In der Nacht ist in der Regel kein Aufenthalt im Freien als allgemeine Nutzung gegeben. Die bereits gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen mit der Festsetzung des Lärmpegelbereiches III werden als geeignet für die Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse angesehen.

Durch die Abrundung der bebauten Siedlungslage kann zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet umfasst eine nährstoffreiche, mäßig feuchte Grünlandfläche unter Mahdnutzung und ist dementsprechend von geringem Bewuchs geprägt. Hauptsächlich ist das Gebiet von Gräsern dominiert. Im Zusammenhang mit dem derzeitigen Zustand der Fläche ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Siedlungslage des Ortes Hagenow besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes. Daher ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Feldgehölz. Das gesetzlich geschützte Feldgehölz ist gemäß Stellungnahme des Forstamtes Radelübbe als Wald eingeordnet. Dieser ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Der gesetzliche Mindestabstand von 30 m wird eingehalten. Die Stadt Hagenow geht davon aus, dass mit Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m dem Schutzzweck des geschützten Feldgehölzes genüge getan wird und ein Ausnahmeantrag somit entbehrlich ist. In westlicher Richtung durchläuft ein Graben (Gewässers II. Ordnung) mit einer geschotterten und unverbauten Böschung das Plangebiet. Die Böschung ist durch Gräser dominiert. Beidseitig des Gewässers II. Ordnung wird ein Gewässerschutzstreifen eingehalten. Östlich des Plangebietes erstreckt sich die Hagenow-Heide-Chaussee mit einem straßenbegleitenden Radweg und anschließender Baumreihe (geschützt nach § 19 BNatSchG). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölze. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt. Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume, Alleen oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über eine neue Anbindung an die L04 Hagenow-Heide-Chaussee ist außerhalb des Plangebietes die Rodung eines Baumes innerhalb der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe erforderlich. Unter Punkt 11 im Teil 1 der Begründung werden der Eingriff begründet, der Ausgleich ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung der nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Eiche wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Dem Antrag auf Rodung der geschützten Eiche wurde mit Bescheid vom 18.06.2018 seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zugestimmt.

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Plangebietes. Das FFH-Gebiet Sude mit Zuflüssen (DE 2533-301) befindet sich rund 2,5 km östlich vom Plangebiet entfernt. Das SPA-Gebiet Hagenower Heide (DE 2533-401) liegt in rund 1,5 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Aufgrund der Entfernungen und der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Ortslage sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Es befinden sich keine nationalen Schutzgebiete im näheren Umkreis des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet Mittlere Sude (L 140) befindet sich etwa 1,0 km südlich vom Vorhabengebiet. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung und der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Ortslage nicht zu erwarten.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Geotechnischer Bericht mit Stand vom 17.10.2016 von der GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK sowie zwei ergänzende Stellungnahmen vor. Dabei wurde im Untersuchungsgebiet ein einheitlicher Baugrundaufbau festgestellt. Unter der Geländeoberkante (GOK) wurden bis in eine Tiefe von bis zu 0,6 m Mutterböden aus humosem, schwach schluffigem Feinsand angetroffen. Unter den Mutterböden folgt ab rund 0,6 m Tiefe bis zur Endteufe bei 4,0 m unter GOK an allen Ansatzpunkten mitteldicht gelagerter Fein- bis Mittelsand.

Wegen der im Untersuchungsgebiet überwiegend anstehenden grob- bis gemischtkörnigen Böden mit vergleichsweise hohen Wasserdurchlässigkeiten ist eine gute Versickerung von Oberflächenwasser gegeben. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes bei rund 0,8 m unter Geländeoberkante steht jedoch ein relativ geringer Porenraum für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Die Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken hat gegenüber einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers verbessernde Wirkungen auf den Wasserhaushalt und insgesamt positive Auswirkungen auf das ökologische System. Aus diesem Grund erfolgen beschränkende Festsetzungen im Plangebiet, um einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Wasser entgegenzuwirken.

In den während der Feldarbeiten dem Baugrund entnommenen Bodenproben wurden organoleptisch keine Anzeichen für schädliche Fremdstoffe vorgefunden.

Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend. Aufgrund der Lage des Plangebiets in Abrundung des Siedlungsbereichs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden durch die Behörde im Plangebiet nicht bekanntgegeben. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Es erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Diese Fläche ist nicht im Feldblockkataster erfasst und wird derzeit als Mahdwiese genutzt. Es handelt sich ohnehin um eine verinselte Fläche, die anthropogenen Einflüssen aus östlicher und westlicher Richtung ausgesetzt ist. Die Fläche ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und eine Arrondierung der Fläche zu einem zusammenhängenden Wohnstandort drängt sich hier auf. Mit einer Arrondierung des Wohnstandortes wird die Sicherung der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung im Rahmen der Eigenvorsorge für die Stadt Hagenow getroffen. Die Stadt Hagenow stellt hier die Belange der Wohnentwicklung vor

die Belange der Landwirtschaft auf dieser Fläche und den Erhalt der Mahdwiese.

Schutzgut Wasser

In westlicher Richtung durchläuft ein offener Graben (Gewässer II. Ordnung) das Plangebiet. Beidseitig des Gewässers II. Ordnung wird ein Gewässerrandstreifen von jeweils 5,00 m eingehalten. Die Seite des Gewässerrandstreifens, welche für die Pflege vorgesehen ist, wird als private Grünfläche festgesetzt. In den Kaufverträgen wird die Freihaltung und Befahrbarkeit zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes zusätzlich gesichert.

Eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes ist möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers unterstützt die Grundwasserneubildung und ist als Beitrag zum Bodenschutz unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion zu sehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert. Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die Lage des Plangebietes an einem Waldstück und durch eine erneute Begrünung der Grundstücke wird ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist von einer Grünfläche geprägt. Das Plangebiet kann als homogen angesehen werden und ist relativ eben. Durch die Lage des Plangebietes in direkter Angrenzung an die Siedlungsbereiche und der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets als Mahdwiese ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen in ihren baulichen Ausnutzungskennziffern den der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und runden das bestehende Siedlungsgefüge ab. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur weiter vervollständigt.

Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

10. Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Einleitung und Begründung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes in das Siedlungsgefüge der Stadt Hagenow erfolgt über eine neue Anbindung an die L04 Hagenow-Heide-Chaussee und über eine Rad- und Fußwegverbindung in die Straße „Veilchenweg“ zur Innenstadt.

Die Anbindung gemäß Planung ist das Ergebnis einer Alternativenprüfung. Im Rahmen des Planverfahrens hat die Stadt Hagenow alternative Anbindungsmöglichkeiten des Plangebietes geprüft.

1. Anbindung des Plangebietes an die Straße „Veilchenweg“

Eine Verbindung zur Straße „Veilchenweg“ für den Durchgangsverkehr ist nicht städtebauliches Ziel und scheidet aus, da die Anbindung der geplanten Wohnbebauung Einfluss auf den Verkehrslärm und die Belastung im vorhandenen Wohngebiet am „Veilchenweg“ hat. Das vorhandene Wohngebiet am „Veilchenweg“ ist bereits dem Lärm von der angrenzenden Landesstraße L04 ausgesetzt und würde mit der Anbindung des geplanten Wohngebietes einer zusätzlichen Lärmbelastung durch den entstehenden Durchgangsverkehr ausgesetzt werden.

Für die Anwohner am Veilchenweg würde ein Vertrauensschaden eintreten. Hiermit hat sich die Stadt Hagenow im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beschäftigt. Die Anwohner konnten zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens davon ausgehen, dass ihr Baugebiet nicht mit einer Durchfahrtsstraße belastet wird. Diesem trägt die Stadt Hagenow nun aufgrund der Erfordernisse Rechnung.

2. Anbindung des Plangebietes über eine achsgleiche Knotenpunktanbindung an die Landesstraße L04

2.1 Knotenpunktanbindung Ulmenweg

Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 16.03.2018 wird für die Anbindung an die Landesstraße L04 ein achsgleicher Knotenpunkt gefordert, da dieser ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit garantiert. Die Herstellung eines Knotenpunktes am Ulmenweg ist aus Platzgründen nicht umsetzbar. Hierfür müsste ein bereits bebautes Wohngrundstück in Anspruch genommen werden.

Im Zuge der Entscheidung über die Knotenanbindungen wird der Knotenpunkt am Ulmenweg nicht umgesetzt werden können. Vorzugsweise ist eine Knotenpunktanbindung oder Knotenpunktausbildung an der Lindenallee vorzubereiten.

2.2.1 Knotenpunktanbindung Lindenallee gemäß Planung

Die Herstellung eines achsgleichen Knotenpunktes an der Lindenallee ist umsetzbar. Es müssen keine fremden Grundstücke in Anspruch genommen

werden. Für die Anbindung an die Landesstraße L04 wird ein Bereich der Eichenallee genutzt, in dem bereits eine fußläufige Querung der Landesstraße vorhanden ist. Dieser Anbindungsvariante ist aus verkehrstechnischer Sicht optimal, da ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit für Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger gewährleistet werden kann.

Nachteil dieser Variante ist, dass eine Eiche gerodet werden müsste, um den Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sowie es das Straßenbauamt fordert, gerecht zu werden.

2.2.2 Knotenpunktanbindung Lindenallee mit Erhalt Eiche

Eine Knotenanbindung unter Berücksichtigung des Erhalts der Eiche wurde unter Beachtung der naturschutzfachlichen Anforderungen überprüft. Bei einem Erhalt der Eiche würde jedoch keine achsgleiche Anbindung möglich sein. Die Ausbildung eines geordneten Knotenpunktes mit der Lindenallee und der Anbindung des Plangebietes in Kreuzung der Landesstraße L04 würde nicht möglich sein. Der geordnete Knotenpunkt an der Landesstraße L04 wird jedoch vom Straßenbauamt gefordert, um ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit für Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger zu garantieren.

Schlussfolgerung:

Die Stadt Hagenow hat die Anforderungen geprüft. Die Beachtung beider Belange

- geordneter Knotenpunkt und
- der Erhalt der Eiche

lassen sich nicht gleichberechtigt umsetzen. Deshalb hat sich die Stadt Hagenow mit der Abwägung der Belange beschäftigt. Dabei spielt maßgeblich auch eine Rolle, dass bei einer Berücksichtigung beider Belange, der Belange des Naturschutzes und der Belange des Straßenbauamtes, eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes nicht möglich wäre. In der Folge müssten zur Absicherung des Wohnbedarfs und zur Entwicklung eines Wohngebietes andere Flächen in Anspruch genommen werden; voraussichtlich müssten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Wie oben bereits dargelegt, verfügt die Stadt Hagenow derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Um keine wertvollen Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen, räumt die Stadt Hagenow der Verdichtung des Standortes im südlichen Teil des Stadtgebietes Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ein. Demnach ist eine Rodung der Eiche erforderlich, da eine andere Anbindung an die Landesstraße L04 nicht möglich ist.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V Abs.1 sind „[...] einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen [...] gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von [...] einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten [...].“

Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M- V kann die Naturschutzbehörde vom Verbot der Beseitigung geschützter Bäume Ausnahmen zulassen, wenn Voraussetzungen nach § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind vom Verursacher durch Neuanpflanzungen auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen.

Eingriffe in einseitige Baumreihen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für

Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (Alleenerlass) bewertet.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird nachfolgend dargestellt.

Lage der geschützten Baumreihe

Die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe befindet sich außerhalb des Plangebietes in östlicher Richtung straßenbegleitend zwischen der Hagenow-Heide-Chaussee und dem Radweg. Die Baumreihe wird von älteren und jüngeren Eichen gebildet.

Für die Anbindung des Plangebietes an die L04 Hagenow-Heide-Chaussee ist 1 Baum von einer Rodung betroffen (siehe nachfolgende Abbildung). Der Ausgleich wird gemäß Alleenerlass ermittelt.

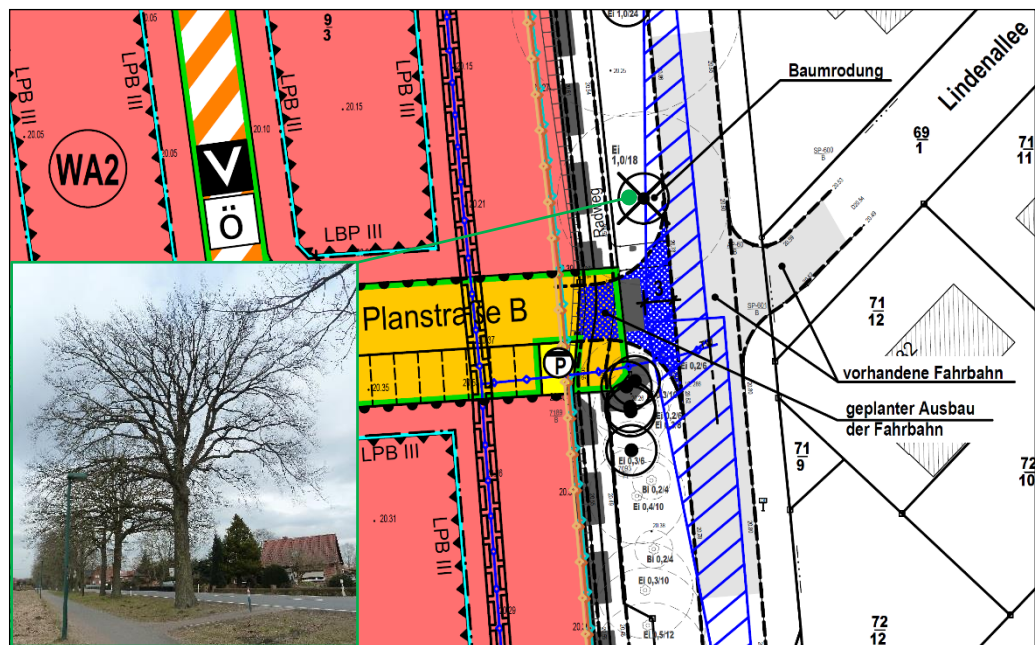


Abb. 5: Auszug Planzeichnung, Stand: 2. Erneuter Entwurf 14. Dezember 2017, Eingriff in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der geplanten Rodung handelt es sich um 1 Eiche, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Eiche erfolgt entsprechend dem Alleenerlass.

Gemäß Punkt 5.2 des Alleenerlasses ist für die Fällung von Bäumen einer Baumreihe eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen, unabhängig von ihrem Stammumfang. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond zu leisten. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 1: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Rodung

Art	Kompensation im Verhältnis	Kompensations- bedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichs- pflanzung [Baum]	Ausgleichs- zahlung [Baum/Bäume]
Eiche	1:3	3	1	2
Summe Kompensationsbedarf		3	1	2

Für die Rodung geschützter Bäume gemäß § 19 NatSchAG besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht für jeden nicht durch Pflanzung kompensierten Baum die Pflicht der Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond (vgl. Punkt 5.2 Alleenerlass).

Demnach sind als Ausgleich für die Rodung der Eiche 1 Ausgleichspflanzungen zu leisten und für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 400,-€ pro Baum in den Alleefond zu zahlen oder 2 weitere Ausgleichspflanzungen zu leisten.

Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens fünfjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten (vgl. 5.9 Alleenerlass).

Als Ausgleich für die Rodung der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Eiche sollen 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb der Baumreihe an der L04 Hagenow-Heide-Chaussee als Lückenpflanzung umgesetzt werden (siehe nachfolgende Abbildung).

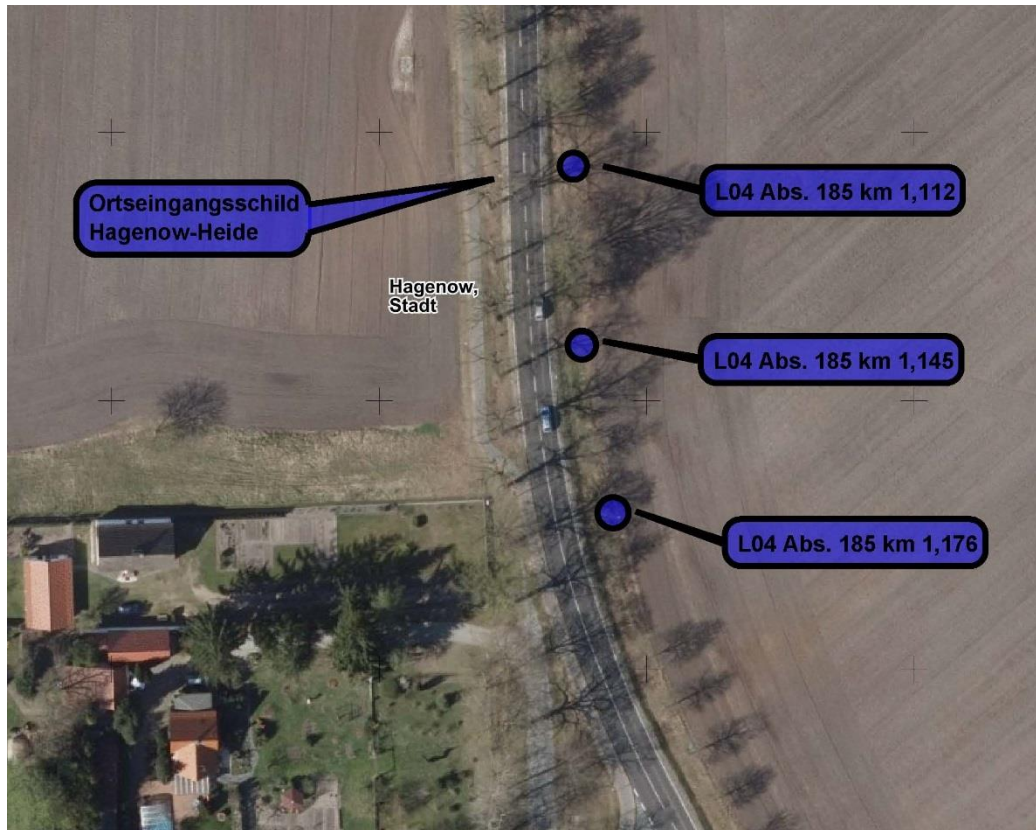


Abb. 6: Standorte der 3 Ausgleichspflanzungen, Karte (Ausschnitt) vom Ingenieurbüro Leirich am 08.03.2018 zur Verfügung gestellt.

Der Abstand Stamm zur Außenkannte Fahrbahn soll mindestens 3,00 m betragen. Die Grundstücke, auf denen die Anpflanzungen umgesetzt werden, sind im Eigentum des Bundeslandes M-V, das durch das Straßenbauamt Schwerin vertreten wird. Die Standorte wurden am 06.03.2018 durch die Straßenmeisterei Hagenow festgelegt. Für die Anpflanzungen sollen Stieleichen (*Quercus robur*) verwendet werden.

Schlussbemerkung

Mit der Pflanzung von 3 Eichen ist der Eingriff in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe vollständig kompensiert.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung der nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Eiche wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Dem Antrag auf Rodung der geschützten Eiche wurde mit Bescheid vom 18.06.2018 seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zugestimmt. Der Bescheid, mit Nebenbestimmungen, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, ist zu berücksichtigen.

11. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

11.1 **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 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.

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.

Auszüge aus der Begründung zum Entwurf (erstellt von: Büro ViUS Ingenieurplanung GmbH) mit Stand vom Juni 2017, wird als eine Grundlage genutzt.

11.2 **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.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

11.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Das Plangebiet umfasst eine nährstoffreiche, mäßig feuchte Grünlandfläche unter Mahdnutzung und ist dementsprechend von geringem Bewuchs geprägt. Hauptsächlich ist das Gebiet von Gräsern dominiert. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Feldgehölz. Das gesetzlich geschützte Feldgehölz ist gemäß Stellungnahme des Forstamtes Radelübbe als Wald eingeordnet. Dieser ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Der gesetzliche Mindestabstand von 30 m wird eingehalten. In westlicher Richtung durchläuft ein Graben mit einer geschotterten und unverbauten Böschung das Plangebiet. Die Böschung ist durch Gräser dominiert. Beidseitig des Gewässers II. Ordnung wird ein Gewässerschutzstreifen eingehalten. Östlich des Plangebietes erstreckt sich die Hagenow-Heide-Chaussee mit einem straßenbegleitenden Radweg und anschließender Baumreihe (geschützt nach § 19 BNatSchG). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölze. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Siedlungslage des Ortes Hagenow besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke in westlicher, nördlicher sowie östlicher Richtung. In südlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Das Vorhabengebiet selbst besitzt aufgrund seiner Biotopausstattung und der aktuellen Nutzung keine maßgebliche Bedeutung als Habitatbestandteil von Brutvogelarten. Das Vorhabengebiet besitzt eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Die Habitatverluste sind jedoch nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird.

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bodenbrütende Arten zu erwarten. Als potentielle Brutplätze gehölbewohnender Arten kommen der Wald südlich des Plangebietes und die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Hagenow-Heide-Chaussee in Frage. Diese bleiben erhalten. Geschützte Einzelbäume kommen in dem Gebiet nicht vor.

Aufgrund der Lage am Rand der Stadt Hagenow und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störungsempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten. 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.

Laut den Daten des LUNG M-V liegt das Vorhabengebiet innerhalb einer Weißstorchfläche (2 x Weistorchpaar ohne Jungtiere im Jahr 2016). Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind Aussagen zur Verträglichkeit sowie der Beanspruchung essentieller Nahrungsflächen vorzunehmen. Daher erfolgte für den Weißstorch durch das Büro ViUS Ingenieurplanung eine spezielle Überprüfung der essentiellen Nahrungsflächen in einem Radius von 2.000 m um den Horststandort. Im Ergebnis konnten folgende Aussagen getroffen werden:



Abb. 7: Horstpufferzonen, Steinhausen Justi, Büro ViUS Ingenieurplanung 2017

„Für den im südlichen Stadtzentrum von Hagenow befindlichen Horststandort LWL 033 ergab die Überprüfung, dass durch das Vorhaben ein Verlust von essentiellen Nahrungsflächen deutlich unter 1% zu prognostizieren ist und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen. In Bezug auf den nordwestlich des Stadtzentrums befindlichen Horststandort LWL 034 befindet sich das Plangebiet zwar außerhalb des 2.000 m Umkreises, allerdings liegt dies am Rande.

Auch für diesen Horststandort wurden die Nahrungsflächen ermittelt. Auch hier liegt der Verlust deutlich unter 1%. Der 2.000 m Umkreis des Horststandort Sudenhof LWL 128 liegt deutlich entfernt vom Plangebiet, so dass eine Überprüfung für diesen Horststandort nicht vorgenommen wurde. Insoweit kann die mit der Planung einhergehende Beanspruchung als nicht erheblich eingestuft werden. Auswirkungen auf den Populationserhalt des Weißstorchs sind somit nicht zu erwarten“ (Büro VIUS Ingenieurplanung, Juni 2017).

Rastvögel

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist durch Gehölze und 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.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tabelle). Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt. Die Artenliste umfasst ausschließlich die potenziell vorkommenden Artengruppen. Gruppen die aufgrund ihres Verbreitungsgebietes in dem Bereich des Vorhabens von vornherein auszuschließen sind, werden nicht aufgelistet.

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

Als Grundlage wird die Tabelle: „Liste der in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten heimischen Tier- und Pflanzenarten“ mit Stand vom 22.07.2015 verwendet.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Gebietes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	
	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
	<i>Cypripedium</i>	Frauenschuh	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	<i>calceolus</i>		
	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout	
	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Aufgrund der speziellen Lebensraum- bzw. Standortansprüche, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden, da im Vorhabengebiet kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist.
	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Stillgewässer, die eine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Libellenarten besitzen können. Aufgrund der speziellen Lebensraumansprüche, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden, da im Vorhabengebiet kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist.
	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
	<i>Sympetrum paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Laubwald mit Eichenbestand) im Plangebiet vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Käfer ist auszuschließen, da Eingriffe in Gehölzbestände nicht Gegenstand der Planungen sind.
	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Wälder mit Altholzbestand) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Eschenbestand) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	
	<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauch-Unke	Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine permanent bzw. temporär wasserführenden Stillgewässer, die eine Bedeutung für Amphibien besitzen könnten. Der vorhandene Graben ist
	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	
	<i>Pelobates</i>	Knoblauchkröte	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	<i>fuscus</i>		langsam fließend und als Laichgewässer nicht geeignet. Das Vorhabengebiet selbst besitzt potenziell nur eine nachgeordnete Habitatfunktion für Amphibien als Migrationskorridor. Die Habitatfunktion als Nahrungsrevier bzw. Winterquartier ist als nachgeordnet zu bewerten, da sich keine Laichhabitate im Umfeld befinden.
	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	Das Vorhabengebiet selbst besitzt aufgrund seiner Biotopausstattung keine maßgebliche Bedeutung als Habitatbestandteil von Reptilien. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	
	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Ein Vorkommen von Fledermaus-Arten des Anhanges IV kann im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Altbäume entlang der Hagenow-Heide-Chaussee und der angrenzenden Feldgehölze und Wälder können als Brutplätze einzelner Fledermausarten dienen. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten. Ein Überfliegen des Vorhabensbereiches durch Fledermäuse, welche ihren Lebensraum in den Bäumen als auch im unmittelbar anschließenden Siedlungsbereich finden, ist potentiell möglich. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da zum einen im B-Plan-Gebiet keine Brutplätze vorhanden sind und zum anderen die Fledermäuse den Bereich weiterhin zur Nahrungssuche nutzen können (ViUS Ingenieurplanung GmbH, 2017).
	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus	
	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	
	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-fledermaus	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absätzen 1 und 2 des § 44 BNatSchG werden nicht berührt. Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

11.4 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.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen 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.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von besonders geschützten sowie streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist bei Erdarbeiten 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. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Das Plangebiet ist bereits durch die umgebende Wohnbebauung anthropogen vorgeprägt. Auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Auf den neu angelegten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie dem Erhalt des derzeitigen Baumbestandes am Rande des Vorhabengebietes, werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Dabei entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage Hagenow bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit

verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

11.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

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

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 Bebauungsplans Nr. 42 der Gemeinde Hagenow nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

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.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen 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.

Aufgrund der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung (nährstoffreiche, mäßig feuchte Grünlandfläche unter Mahdnutzung) und der anthropogenen Vorbelastung sowie der angrenzenden anthropogenen Nutzung des Gebietes ist nicht mit einer maßgeblichen Habitatfunktion von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

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

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.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

12. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Hagenow ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine neue Anbindung an die L04 Hagenow-Heide-Chaussee. Die Lage der geplanten Anbindung befindet sich gegenüber der bereits vorhandenen Anbindung Lindenallee zur Anbindung des vorhandenen Wohnstandortes und stellt sich alternativlos dar. Eine versetzte Anbindung ist aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L04 Hagenow-Heide-Chaussee nicht gegeben. Die dargestellte Anbindung ist mit einer Rodung eines Baumes innerhalb der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe verbunden. Die Belange der Verkehrssicherheit mit dem Ausbau eines geordneten Knotenpunktes werden hier vor die Belange des Alleeschutzes gestellt. Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung der nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Eiche wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Dem Antrag auf Rodung der geschützten Eiche wurde mit Bescheid vom 18.06.2018 seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zugestimmt. Unter Punkt 11 im Teil 1 der Begründung werden der Ausgleich ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Das Straßenbauamt Schwerin hat die Anbindung an die L04 bei Abschnitt 185 km 0,725 am 08.02.2018, Az.: 2114-555-99-L04-002-18 genehmigt. Von der Hagenow-Heide-Chaussee werden die Grundstücke im Plangebiet über die Planstraße A und die Planstraße B erschlossen. Die Verkehrsflächen werden in unterschiedlichen Breiten festgesetzt. Mit einer festgesetzten Breite von 7,25 m und straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen erfolgt die Anbindung an die Hagenow-Heide-Chaussee.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit der Planstraße A neu herzustellen. Für die Planstraße A ist der Ausbau der Straße als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche vorgesehen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und dem Verzicht auf Durchgangsverkehr soll der Ausbau einer Mischverkehrsfläche erfolgen, die das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet. Die Verkehrsfläche soll der Anbindung der Privatgrundstücke dienen und ist eindeutig auf den Zielverkehr zu den Grundstücken orientiert. Die Gesamtbreite wird auf 6,50 m begrenzt. Beidseits der Verkehrsfläche werden Sicherheitsbereiche berücksichtigt. Die innere Erschließungsstraße endet in einer platzsparenden Lösung für eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Bei der vorgesehenen Wendeanlage bestehen gleichzeitig hervorragende Zufahrtsmöglichkeiten für die Pflege des Gewässers II. Ordnung durch den Wasser- und Bodenverband.

Den geplanten Straßenquerschnitten der Planstraßen A und B sowie dem Verlauf der geplanten Straßen hat die Behörde zugestimmt. Ebenso konnte im Verfahren das Einvernehmen mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger hergestellt werden.

Innerhalb der Planstraße A können zusätzlich Bereiche berücksichtigt werden, in denen öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr sowie Baumstandorte eingeordnet werden können. In diesen Fällen wird die befahrbare Fläche

zugunsten von öffentlichen Parkplätzen, die straßenbegleitend festgesetzt werden, reduziert. Im Rahmen der technischen Planung sind unter Berücksichtigung der Anordnung der Parkplätze und Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum die Grundstückszufahrten detailliert festzulegen bzw. im Bereich der geplanten Stellplätze sind Grundstückszufahrten auszuschließen.

Im Weiteren erfolgt die Möglichkeit eine Geh- und Radwegverbindung in die Straße „Veilchenweg“ und in das Stadtzentrum zu schaffen. Die mögliche Wegeverbindung wird für eine Befahrbarkeit, auch für den Havariefall, nicht ausgelegt. Die Zufahrt im Havariefall ist durch die jeweiligen Plangebietsstraßen aus Sicht der Stadt Hagenow ausreichend gegeben. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Straße „Veilchenweg“ erfolgt ohnehin nicht. Die Stadt Hagenow sieht hier maximal die Errichtung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Die Beachtung der Vorgaben der Richtlinien über Flächen der Feuerwehr in den Planstraßen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Erschließungsplanung unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Der Beschilderungsplan sowie notwendige verkehrsrechtliche Anordnungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Die Widmung der Erschließungsstraßen erfolgt nach deren Fertigstellung.

13. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage innerhalb des Straßenkörpers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Im Rahmen der Durchführung der Erschließung des Plangebietes sind ein koordinierter Ablauf und die Einbindung aller Versorgungsträger beabsichtigt.

13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Hagenow GmbH. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Trinkwassertransportleitung DN 250 AZ. Die Trinkwassertransportleitung wird gesichert und die Einhaltung eines Mindestabstandes der zukünftigen Bebauung von 3,00 m wird über Baugrenzen und der Unzulässigkeit von Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen gesichert. Die Dimensionierung der zukünftigen Trinkwasserleitung zur Versorgung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken Hagenow GmbH abzustimmen.

13.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden. Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat

grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Plangebiet wird durch eine Druckrohrleitung schmutzwasserseitig erschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den herzustellenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße A und in das herzustellende Schmutzwaspumpwerk einzuleiten. Eine entsprechende Versorgungsfläche ist in der Planzeichnung dargestellt, diese wurde entsprechend der Optimierung der technischen Planung innerhalb der Planstraße B nochmals verschoben. Es erfolgte hier die Übernahme der Vorgaben der genehmigten und vertraglich gesicherten technischen Planung. Vor Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist durch den Vorhabenträger ein Versorgungsantrag zu stellen.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem Abwasserzweckverband zu führen.

13.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich. Eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes ist möglich. Dies wurde gutachterlich dargestellt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern. Das Niederschlagswasser der gering befahrenen Verkehrsflächen ist in das an das Plangebiet angrenzende Gewässer II. Ordnung einzuleiten. Dies erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung (A-Graben) wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust Parchim mit Datum vom 11.06.2018, Az: WE-10/18, erteilt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal der Regenentwässerung ist nicht zulässig. Die Versickerungseinrichtungen sind gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser“ in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

Aufgrund des im Plangebiet anstehenden hohen Grundwasserstandes von 0,8 m unter Geländeoberfläche steht jedoch ein relativ geringer Porenraum für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Zur Sicherung der Versickerung des Niederschlagswassers sind Einfahrten, Fahrflächen und Flächen für PKW-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, die ein Versickern erlauben. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist unzulässig. Es wird gutachterlich keine Vorzugslösung für die Versickerung vorgeschrieben. Rigolen und Sammelgruben werden wegen der hohen Durchlässigkeit der anstehenden Böden gutachterlich nicht empfohlen. Folgende abschließende gutachterliche Aussage wurde getroffen: „Das Wasser wird auf den Grundstücken versickert. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es in angrenzenden Siedlungsgebieten niemals Probleme bei der Regenwasserversickerung gegeben hat.“

Im Plangeltungsbereich parallel zur Hagenow-Heide-Chaussee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wurde.

13.4 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 21.12.2015 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.

Der Löschbereich für das Plangebiet reicht bis zur Straße „Am Waldrand“ und umfasst mindestens 8 Unterflurhydranten. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Rohrnetzes - während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung (Grundbelastung) gewährleistet sein – können diese als Löschwasserentnahmestellen benannt werden. Hierfür werden folgende Unterflurhydranten (UFH) benannt: Endhydrant Lindenallee, Ulmenallee, Veilchenweg. Innerhalb des Plangebietes ist ein weiterer Hydrant im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

13.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Hagenow GmbH gesichert werden. Es befinden sich keine Leitungsbestände innerhalb des Plangebietes. Die detaillierten Abstimmungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

13.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planungsgebietes kann durch Anschluss an das vorhandene Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Hagenow GmbH gesichert werden.

Es befinden sich Leitungsbestände innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um die Mitteldruckgasversorgungsleitung Da 180x16,4 PE-HD und das dazugehörige Steuerkabel parallel zur Hagenow-Heide-Chaussee. Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

13.7 Telekommunikation

Die Stadt Hagenow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich in den Randbereichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung ist bisher nicht erfolgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit der Deutschen Telekom zu führen.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH kann im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung ebenso zur Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen angefragt werden.

13.8 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.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 1,64 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ Allgemeines Wohngebiet WA	9.740,0	9.747,6
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	443,6	1.620,2
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	1.148,3	
▪ Geh- und Radweg	28,3	
Ver- und Entsorgung		
Abwasserpumpwerk	14,2	14,2
Waldflächen		
▪ Wald	39,1	39,1
Grünflächen		
▪ private Grünfläche ZB Gartenland	2.487,1	5.012,0
▪ private Grünfläche ZB Schutzgrün-Graben	1.108,8	
▪ öffentliche Grünfläche ZB Graben	1.416,1	
Gesamtfläche des Plangebietes		16.433,1

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich und es sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufälligen 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 der Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

15.2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein beidseitiger Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) einzuhalten und von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an dem Gewässer II. Ordnung (A-Graben) ist zu gewährleisten. Der zuständige Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale hat in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 21.09.2017 die einseitige Gewässerunterhaltung bestätigt. Für das vorhandene Gewässer II. Ordnung bedeutet das, dass die Sohle und die anliegende Böschung von einer Seite gekrautet werden.

15.3 Waldabstand

Bauliche Anlagen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) sind unzulässig.

16. Hinweise

16.1 Bodenschutz

Im Plangeltungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Stellungnahme der zuständigen Behörde Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen nicht bekannt.

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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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

Insofern Recyclingmaterial zum Einsatz kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA² zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

²Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand 05.11.2004)

16.3 Grundwasserschutz

Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim durch den Grundstückseigentümer bei Erfordernis einzureichen. Das Antragsformular ist beim Landkreis Ludwigslust-Parchim erhältlich.

16.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

16.5 Hinweis zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

16.6 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 (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

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.

16.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Rodung der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Eiche werden außerhalb des Plangebietes drei Ausgleichspflanzungen innerhalb der Baumreihe an der L04 Hagenow-Heide-Chaussee als Lückenpflanzung umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Grundstücke, auf denen die Anpflanzungen umgesetzt werden, sind im Eigentum des Bundeslandes M-V, das durch das Straßenbauamt Schwerin vertreten wird. Die Standorte wurden am 06.03.2018 durch die Straßenmeisterei Hagenow festgelegt. Für die Anpflanzungen sollen Stieleichen (*Quercus robur*) verwendet werden. Die Eichen sind in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens fünfjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

Der Genehmigungsbescheid vom 18.06.2018, mit Nebenbestimmungen, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, ist zu berücksichtigen.



Abb. 8: Standorte der 3 Ausgleichspflanzungen, Karte (Ausschnitt) vom Ingenieurbüro Leirich am 08.03.2018 zur Verfügung gestellt.

17. Planverwirklichung

17.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet weitestgehend im Besitz eines Eigentümers befindet.

17.2 Kosten

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers, der das Baugebiet entwickeln und vermarkten wird. Alle anfallenden Kosten die im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes entstehen, übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Hagenow entstehen keine Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenfrei an die Stadt Hagenow übertragen. Folgekosten fallen für die Stadt Hagenow im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltsmaßnahmen an.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplanes zu rechnen. Das Plangebiet wird privat entwickelt und der Vorhabenträger übernimmt die anfallenden Kosten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ 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 3 Anlagen

1. Geotechnischer Bericht

Geotechnischer Bericht, GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK, Kösterbeckerstraße 7, 18184 Roggentin vom 17.10.2016.

Stellungnahme zur Versickerung, GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK, Kösterbeckerstraße 7, 18184 Roggentin vom 09.06.2017.

2. Stellungnahme zur Versickerung, GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK, Kösterbeckerstraße 7, 18184 Roggentin vom 06.10. 2017.

2. Immissionsprognose - Lärm

Immissionsprognose – Lärm für den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 01, 19063 Schwerin, vom 06.10.2017.

1. Ergänzung zur Immissionsprognose – Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ der Stadt Hagenow, 19230 Hagenow, Landkreis Ludwigslust-Parchim, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 01, 19063 Schwerin, vom 01.06.2018

3. Rodungsgenehmigung

Bescheid auf Antrag auf Fällung einer Eiche in 19230 Hagenow, Einmündungsbereich zur Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes - Bebauungsplan Nr. 42 gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz vom 01.03.2010, vom Landkreis Ludwigslust-Parchim, untere Naturschutzbehörde, vom 18.06.2018.