

STADT HAGENOW



© GeoBasis-DE/M-V 2019

Bebauungsplan Nr. 43
“Gärtnerweg/Wiesengrund“
nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

März 2019

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Hagenow „Gärtnerweg/Wiesengrund“ für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 10, Flurstücke 23, 24, 25/4, 26/3, 27/3, 28/3, 29/6, 29/8, 30/7, 25/3 und 22/3

auf der westlichen Seite der Söringstraße (Bundesstraße 321) zwischen dem Gärtnerweg und dem Wiesengrund

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziel/ Standortwahl	3
2. Geltungsbereich	3
3. Allgemeines	3
3.1. Rechtsgrundlagen	3
3.2. Verfahren / Planungsgrundlagen	4
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5. Bestand	5
6. Planinhalt	6
6.1. Art der baulichen Nutzung	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung	6
6.3. Bauweise, Baugrenzen	7
6.4. Örtliche Bauvorschrift	7
6.5. Verkehrserschließung/Stellplätze	7
6.6. Technische Ver- und Entsorgung	8
6.7. Grünflächen	9
7. Umweltbelange	9
7.1. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	9
8. Artenschutz	10
8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
8.2. Schutzgebiete und Objekte	13
9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken, Immissionsschutz	14
9.1. Auswirkungen	14
9.2. Einwirkungen	14
10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	16
11. Städtebauliche Daten	16
12. Hinweise	16

Anlagen:

1. Baugrundgutachten von IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH aus Wittenförden vom 23.03.2018
2. Berechnung Regenwasseranfall von Dipl. Ing. Rüdiger Zastrow aus Granzin vom 05.09.2018
3. Emissions- und Immissionsprognose für Schall vom Büro für Schallschutz (AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH) aus Rostock vom 19.07.2018

1. Planungsziel/ Standortwahl

Auf der Fläche zwischen Gärtnerweg und Wiesengrund befindet sich ein Wohngrundstück, das zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Nordische“ gehört. Die übrigen Flächen werden als private Gartenflächen genutzt, ausgenommen das Eckgrundstück Gärtnerweg/Söringstraße.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Verkehrslärms von der Söringstraße sollen die straßenfernen Flächen am Wiesengrund als Wohnbauflächen entwickelt werden. Der bereits im B-Plan Nr. 22 berücksichtigte Abstand zur Söringstraße (B 321) wird für diese Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen. Mit der Umnutzung der Gartenflächen kann ein kleiner innerstädtischer Standort westlich der Söringstraße städtebaulich sinnvoll für den Wohnungsbau erschlossen werden. Der Standort schließt unmittelbar an das Wohngebiet „Nordische“ an. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen wird eine Wohnbauflächenentwicklung entlang der Söringstraße ausgeschlossen. Die Gärten werden nur noch zum Teil bewirtschaftet, so dass dieser Bereich in seiner Nutzung gesichert und aufgewertet werden soll. Die Weiternutzung der Gartenflächen in diesem Abschnitt fügt sich in die entlang der Söringstraße prägenden Gartennutzungen ein.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über den Gärtnerweg und den Wiesengrund an die Söringstraße gegeben. Die technischen Medien liegen in diesen beiden Straßen.

Mit dem geplanten Standort wird die Entwicklung von dem B-Plangebiet Nr. 22 „Nordische“ in Richtung Norden weitergeführt.

2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 10, die privaten Flurstücke 23, 24, 25/4, 26/3, 27/3, 28/3, 29/6, 29/8 und 30/7 sowie die städtischen Straßenflurstücke 22/3 und 25/3 mit insgesamt ca. 6.500 m².

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Straße „Wiesengrund“, im Süden durch den Gärtnerweg und im Osten durch die Söringstraße (B 321) begrenzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Gartenflächen, die zum Teil intensiv bzw. auch nicht mehr genutzt werden.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3. Allgemeines

3.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

3.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung vom 28.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet „Gärtnerweg/Wiesengrund“ gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um gärtnerisch genutzte Grundstücke zwischen bestehender Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 22 „Nordische“ und dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei) an der Söringstraße, die dem Innenbereich zu zurechnen sind und einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist 5.409 m² groß.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 43 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte, die durch die Stadt Hagenow bereitgestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäudebestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 43 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelín und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

2015 hatte die Stadt Hagenow 11.697 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung, der weiter zu stärken ist. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen zu nutzen.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 ist Hagenow als **Mittelzentrum** eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf bereits erschlossene Standorte im Innenbereich zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan Nr. 43 folgt mit dem innerstädtischen Standort den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 27.11.2017 / ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung festgesetzt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

5. Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden als private Gärten genutzt, ausgenommen das Eckflurstück 30/7. Hier ist Gehölzbestand vorhanden. Auf den Flurstücken 24, 25/4, 27/3 29/6 und 29/8 befinden sich Gärtenhäuser.

Die Flächen sind sowohl zum Wiesenweg als auch zur Söringstraße eingezäunt. Die Gärten entlang der Söringstraße sind jeweils über eine Pforte fußläufig zu erreichen. Zufahrten bestehen nicht. Der kombinierte Rad-Gehweg vor dem Zaun entlang der Söringstraße ist mit einem durchgehenden Hochbord zur Fahrbahn begrenzt.

Die Flurstücke 23 und 24 sind vom Wiesengrund aus über ein Tor und Pforte erreichbar. Die Straße ist asphaltiert. Der Einmündungsbereich des Wiesengrundes zur Söringstraße ist mit einer Straßenbreite von mindestens 5,50 m ausgebaut, verengt sich im weiteren Verlauf auf 3,00 m bis 3,50 m. Auf der westlichen Seite führt ein Graben entlang – teils offen und verrohrt zur Ableitung des Niederschlagswassers. Auf der östlichen Seite ist ein straßenbegleitender Rasenstreifen bis zu den eingezäunten Grundstücken vorhanden. Der südlich angrenzende Gärtnerweg ist ebenfalls asphaltiert.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Es steht schwer versickerbarer Boden an. Schützenswerter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich grenzt das bebaute Wohngrundstück aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 an.

Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV- Kabelanlagen der Stadtwerke Hagenow GmbH, die zu erhalten sind.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Transportleitung DN 400 GG. Der Schutzstreifen beträgt beidseitig 3,00 m. Gehölzpflanzungen oder Aufschüttungen (Schallschutz) sind auszuschließen.

Im Rogahner Weg (alt Wiesengrund) verläuft auf der östlichen Seite eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH. Maßnahmen am Kabelnetz sind zu gewährleisten.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an den Tankstellengraben (BE 003), der ein Gewässer 2. Ordnung ist.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 06.11.2017 sind gegenwärtig keine Bodendenkmale bekannt.

Es sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt.

Für den Standort wurde ein Gutachten von März 2018 zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse erstellt. Es wurden zwei Rammkernsondierungen mit Tiefen von 7,00 und 5,00 m ausgeführt. Es konnte festgestellt werden, dass die Baugrundverhältnisse im Untersuchungsgebiet einheitlich sind. Unter einer ca. 40 bis 60 cm mächtigen humosen Oberbodenschicht stehen als Hauptbodenart Geschiebelehm und Geschiebemergel an (>6,40 m). Stau- und Schichtenwasser wurde bei -0,90m und 2,60 m angetroffen. Mit Stau- und Schichtenwasser ist am Standort immer zu rechnen.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Da der Bebauungsplan Nr. 43 unmittelbar nördlich an den bereits bebauten Wohnungsbaustandort (Bebauungsplan Nr. 22 „Nordische“) anschließt, erfolgen die Festsetzungen im B-Plan Nr. 43 in Anlehnung an die im B-Plan Nr. 22 getroffenen Inhalte.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Da der Standort für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenintensive, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen.

Der Ausschluss der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes entlang der Söringstraße ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 „Nordische“ festgesetzten Grundflächenzahl wird diese mit 0,35 festgesetzt.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine max. Eingeschossigkeit zugelassen.

6.3. Bauweise, Baugrenzen

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem Baufelde die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00 m beträgt. In Fortführung der Bebauung aus dem B-Plan Nr. 22 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Landesbauordnung. Zu den öffentlichen Straßen – Wiesengrund und Gärtnerweg - wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund der Berücksichtigung des Lärmschutzes wird die Baugrenze zur Söringstraße in einem Abstand von ca. 50 m festgesetzt (in Anlehnung an B-Plan Nr. 22).

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebengebäuden wird zwischen dem Gärtnerweg sowie dem Wiesengrund und der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen.

Gemäß § 6 LBauO M-V sind für die Hauptnutzung und für Nebengebäude die Abstandsflächen einzuhalten.

6.4. Örtliche Bauvorschrift

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort im Anschluss an den B-Plan Nr. 22 in das Ortsbild entlang der Söringstraße einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Dächer der Hauptgebäude sind daher grundsätzlich einfarbig in den Farben rot, braun und anthrazit herzustellen.

6.5. Verkehrserschließung/Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt durch Grundstückszufahrten von den öffentlichen Straßen Rogahner Weg (alt: Wiesengrund) und Gärtnerweg. Der Gärtnerweg ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 22 „Nordische“. Der Einmündungsbereich des Rogahner Weges

zur Söringstraße ist mit einer Straßenbreite von mindestens 5,50 m ausgebaut, der Rogahner Weg selbst ist auf einer Länge von ca. 1150 m dann ca. 4,00 m breit. Zur Zeit ist der Rogahner Weg in beide Richtung befahrbar.

Der Ausbauzustand des Rogahner Weges ist als Einbahnstraße ausreichend für das Befahren mit 3achsigen Abfallsammelfahrzeugen. Es erfolgt eine Beschilderung als Einbahnstraße.

Von der Söringstraße (B 321) sind keine Zufahrten zulässig, ebenso für die ersten Abschnitte im Kurvenbereich zum Gärtnerweg und Wiesengrund ab Söringstraße, so dass für diese Bereiche Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden. Die Zufahrt zum Baufeld (Flurstücke 23 und 24) ist so vorzusehen, dass keine die freie Durchfahrt auf dem Rogahner Weg möglich ist (falls erforderlich z.B. Zurücksetzen des Tores).

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten. Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Grundstück herzustellen.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene Trinkwassernetz der Stadtwerke sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist teilweise über das Trinkwassernetz möglich. Aus dem Trinkwassernetz Gärtnerweg/Peerkoppel dürfen max. 48 m³/h entnommen werden. Die Entfernung zu den westlich liegenden Teichen „Nordische“ beträgt ca. 300m. Hier ist die restliche Löschwassermenge zu entnehmen. Das Grundstückstor zum neuen Baugrundstück am Rogahner Weg ist so anzuordnen (evtl. zurücksetzen), um für die Löschfahrzeuge eine ausreichende Zufahrtsbreite gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu gewährleisten.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Stadtwerke Hagenow GmbH gesichert werden. Das geplante Wohngrundstück ist bereits mit einem zureichenden NS-Netzanschluss erschlossen.

Wärmeversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz der Stadtwerke ist möglich.

Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist möglich. Vodafone trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Es ist eine Anfrage zu stellen. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen. Der zuständigen Niederlassung Nordost PTI 29 der Telekom Deutschland GmbH ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vorher anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden einzuleiten. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die Freigefällekanalisation im Gärtnerweg. Auf Antrag des Grundstückseigentümers wird ein Grundstücksanschluss durch den Abwasserzweckverband bis zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 23 vorgestreckt. Die Verlegung auf dem Grundstück erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Niederschlagswasserentsorgung

Es wurde eine anfallende Regenwassermenge von 6,77 l/s ermittelt. Aufgrund des sehr schwach durchlässigen Bodens (Geschiebelehm/ Geschiebemergel) ist die Versickerungsfähig-

keit nicht gegeben. Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück in einer Regenwassernutzungsanlage (Zisternen, Tanks) zu sammeln. Dadurch kann die Einleitmenge in den Tankstellengraben (Vorfluter BE 003) reduziert und der Zeitpunkt der Einleitung verzögert werden. Die Einleitgenehmigung wurde bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim beantragt.

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Gärten aufzufangen und für die Bewässerung zu nutzen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

6.7. Grünflächen

Die privaten Gartenflächen werden im Bestand gesichert. Es sind je Garten eingeschossige Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 35 m² zulässig. Diese Vorgaben resultieren aus den bestehenden Gartenhäusern. Die für die Gartennutzung ergänzenden Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Terrasse sind zulässig.

7. Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist eine Gartenfläche innerhalb der bebauten Ortslage. Von der Änderung der Nutzung sind die folgenden Biotope betroffen:

- Gärten und Kleingärten,
- Gehölzbestand aus Sukzession (noch nicht §18 / 20 NatSchAG)

Der vorgenannte Eingriff in Biotop, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

7.1. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
 2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern, oder es sind Bodenschutzmatte vorzusehen.
 3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
-

4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Durch die Nutzung erschlossener innerstädtischer Flächen ist der Standort alternativlos und entspricht dem Bodenschutzgebot.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer Kleingartenanlage entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendete Quellen

- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

8. Artenschutz

8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13 BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherige Flächennutzung wird teilweise neu geregelt. Eine Gartenfläche wird der Bebauung zugeführt. Durch die geplante Bebauung ist auf keine wesentliche Veränderung der umgebenden Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und Freianlagen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

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

Tabelle 1: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf- Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelgefledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

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

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

Reptilien/Amphibien

Am 20. Juli 2017 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Gräben) ohne Befunde.

Da nur eine stichprobenartige Flächenkontrolle erfolgte, aber in Nähe eines Grabens gearbeitet wird, ist als Vermeidungsmaßnahme festzusetzen:

Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Straßenbeleuchtung, benachbarte Bebauung), Strukturen Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich (Lauben, keine Keller) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Hinweis:

Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist als Vermeidungsmaßnahme vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) notwendig.

Fischotter

Für den Fischotter sind eine positive Rasterkartierung, aber keine Totfunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und die Leitlinie entlang der Schmaar nicht betroffen ist, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

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

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Boden-, und Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und die Strukturen für Gehölzbrüter überwiegend erhalten bleiben ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Mit dem Weißstorchhorst in der Bahnhofstraße (Uns Hüsung) ist ein Standort innerhalb der 2 km-Radius vorhanden. Aufgrund des auch schon z.Zt. bebauten innerörtlichen Standortes ist es kein Nahrungsraum, und auch der Überflug wird nicht durch die Umgebung überragende Bauten gestört.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

8.2. Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete

In der Stadt Hagenow befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:

- FFH –Gebiet DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen
- SPA DE 2533-401 Hagenower Heide

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

- LSG Nr. L 47 - Bekow
- LSG Nr. L 140 - Mittlere Sude
- keine gesetzlich geschützten Biotope im 200 m Umkreis des Planvorhabens

Aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und Entfernungen von mind. 3,00km zu den internationalen Schutzgebieten, und mind. 750m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken, Immissionsschutz

9.1. Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnnutzung zu erwarten. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen liegen brach, so dass hier keine negativen Auswirkungen bestehen.

9.2. Einwirkungen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Söringstraße (B 321), so dass Einwirkungen durch die Verkehrsbelegung auf das Plangebiet bestehen.

Für die Belegung der Söringstraße (Bundesstraße 321) und der Bahnstrecke Hagenow – Land/Zarrentin liegen folgende Angaben vor (Kfz = Kraftfahrzeuge, SV = Schwerlastverkehr):

Tabelle 2: Belegungen Söringstraße und Bahnstrecke

	1995	2005	2010	2015	Sonstiges
Söringstraße					Asphalt
DTV	4.700 Kfz/24h	4.912 Kfz/24h	4.205 Kfz/24h	5.302 Kfz/24h	Geschw.: 50 km/h
SV	427 SV/24h	402 SV/24h	374 SV/24h	522 SV/24h	
Bahnstrecke					
<i>Regionalzüge</i>	16		16		
6 – 22 Uhr	2		0		
22 – 6 Uhr					
<i>Güterzüge</i>	2		32		
6 – 22 Uhr	0		16		
22 – 6 Uhr					

Die obige Tabelle zeigt, dass die Verkehrsbelegung der B 321 bis 2010 stetig zurückgegangen ist. Die Werte für 2015 sind dagegen um 26 % angestiegen.

Die Bahnstrecke als öffentliche Eisenbahninfrastruktur wird auf dem Abschnitt zwischen Hagenow-Land und Zarrentin durch die TME – Torsten Meincke Eisenbahn GmbH betrieben. Gemäß Verkehrsicherstellungsgesetz ist durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Verteidigung vom 31.05.2001 die Eisenbahninfrastruktur der Teilstrecke Hagenow-Land - Hagenow (Bundeswehr) weiter zu betreiben. Daher ist eine 24-Stunden-Verfügbarkeit zu gewährleisten. Die Belegung der Bahnstrecke ist für nachts erheblich angestiegen. Die Angaben beruhen auf einer Zuarbeit des Betreibers TME Torsten Meincke Eisenbahn GmbH vom 24.01.2014, die zum Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“ abgefordert waren und aktuell auch zukünftig zu berücksichtigen sind. In der Realität finden diese Zugbewegungen in der angegebenen Anzahl derzeit jedoch nicht statt.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 anzuwenden, in der folgende Orientierungswerte als Zielvorstellungen angegeben sind:

tags	55 dB(A)	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm. Diese Werte stellen keine Grenzwerte dar, sollen aber im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen angestrebt werden. Für die umliegenden Gärten und sonstigen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Es wurde eine „Emissions- und Immissionsprognose für Schall“ durch das Büro für Schallschutz AQA Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH aus Rostock, Stand Juni 2018, erstellt.

Bei der Prognose für die durchschnittliche Verkehrsstärke auf der Söringstraße (B 321) wurde ein Sicherheitszuschlag von 10 % berücksichtigt. Da die beiden Anliegerstraßen (Wiesengrund und Gärtnerweg) nur durch den Anlieger- und Besucherverkehr genutzt werden, wurden diese nicht als Geräuschquelle berücksichtigt. Für die Belegung der Bahnstrecke wurden die Werte der Tabelle 2 angesetzt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 5 dB(A) bzw. 7 dB(A) und nachts um 14 dB(A) bzw. 16 dB(A) überschritten werden.

Zu diskutieren sind als erstes mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen.

Die Wirkung einer 3m hohen Lärmschutzwand wurde geprüft. Die Beurteilungspegel können dadurch tags und nachts jeweils um 3 dB(A) bzw. 5 dB(A) reduziert werden, aber ein Vollschutz kann nicht erreicht werden, so dass weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Der Bau einer Lärmschutzwand direkt an der Söringstraße ist nicht möglich, da hier eine 400er Trinkwassertransportleitung verläuft, für die eine Schutzbreite von 6,00 m erforderlich ist. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Hagenow GmbH wird darauf hingewiesen, dass im Schutzstreifen Gehölzpflanzungen oder Aufschüttungen für den Schallschutz ausgeschlossen sind.

Bei dem Bereich entlang der Söringstraße handelt es sich um einen durch Verkehrsstrassen vorbelasteten Bereich. Eine Einflussnahme durch aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm ist durch Geschwindigkeitsreduzierung, Änderung des Straßenbelages oder Verlagerung der Verkehrsstrassen nicht möglich.

Da durch städtebauliche Maßnahmen keine Reduzierungen des Verkehrslärms möglich ist, wird als aktive Schallschutzmaßnahme, bezogen auf den Lärmpegelbereich III, die Festsetzung zur lärmabgewandten Raumorientierung getroffen. So sind Schlaf- und Kinderschlafräume nach Westen anzuordnen. Bezogen auf den Lärmpegelbereich III werden ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz in den Wohngebäuden festgesetzt. Durch entsprechende Fensterkonstruktionen ist der Innenschallpegel von 30 dB(A) einzuhalten.

Es werden gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Festsetzungen zum Schutz der Innenräume getroffen. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Lärmpegelbereich III. In die Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche übernommen. Entsprechend DIN 4109 sind für die Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung (Beurteilungszeitraum nachts) nachzuweisen. Dies wurde in den Teil B-Text aufgenommen.

Tabelle 3 : Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	Büroräume ³ und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. um das Gebäude selbst vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 abgewichen werden.

Die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten ausreichend gesunde Wohnverhältnisse. Die Überschreitungen der Orientierungswerte tags werden hingenommen,

da die Zielstellung der baulichen Weiterentwicklung des Bereiches Nordische und die Deckung des Wohnbedarfs vorrangig gesehen werden.

Für die privaten Nutzgärten entlang der Söringstraße werden Beurteilungspegel zwischen 63 dB(A) und 70 dB(A) ermittelt, so dass sich Überschreitungen von 3 dB(A) und mehr, je nach Lage der Gartenhäuser, ergeben. Von der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird abgesehen, da es sich um langjährig bestehende Gärten handelt.

Weder der Planungsverband Transportgewebegebiet Valluhn/Gallin als Eigentümer der Bahnstrecke noch der Betreiber, die Torsten-Meincke-Eisenbahn GmbH werden sich an der Finanzierung von Lärmschutzmaßnahmen beteiligen, ebenso nicht das Straßenbauamt Schwerin als Straßenbaulastträger der B 321. Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind durch die Bauherren umzusetzen.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die überbaubaren Flurstücke und die Gartengrundstücke befinden sich in Privateigentum. Die öffentlich-rechtliche Erschließung ist durch die Anbindungen an die angrenzenden städtischen Straßen – Gärtnerweg und Wiesengrund – gegeben.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	6.500 m²
Wohnbaufläche	ca.	1.380 m ²
Grünfläche	ca.	4.030 m ²
Straße mit Grünstreifen	ca.	1.090 m ²

12. Hinweise

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 06.11.2017 und des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 01.06.2017

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 27.11.2017

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen liegen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 04.12.2017/19.01.2019 und Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 12.12.2017

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen sind.

Bei Einbau von Recyclingmaterial sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln (LAGA) einzuhalten.

Hagenow, 13.05.19

Der Bürgermeister

