Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Hagenow Heide“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.01.2023 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 319 am 22.02.2023 und im Internet unter https://www.hagenow.de.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 01.03.2023 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 06.03.2023 bis zum 12.04.2023 im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen und Umwelt), erfolgt.

   Die Unterlagen waren ebenfalls im Internet unter https://www.hagenow.de verfügbar.

   Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt - Hagenower Blätter - Nr. 319 am 22.02.2023 und zusätzlich im Internet unter https://www.hagenow.de bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 01.03.2023 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat am 21.09.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Gewerbe Hagenow Heide" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Gewerbe Hagenow Heide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis zum 01.12.2023 während der Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen und Umwelt), öffentlich ausgelegen.

   Die Unterlagen waren ebenfalls im Internet unter https://www.hagenow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V verfügbar.

   Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 323 am 18.10.2023, im Internet unter https://www.hagenow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Hagenow, 24.06.2024

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB am 23.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 45 "Gewerbe Hagenow Heide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Hagenow, 24.06.2024

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Gewerbe Hagenow Heide" am 24.05.24 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

    Hagenow, 24.05.2024

    Siegelabdruck — Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

    Hagenow, 24.06.2024

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 45 sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 327 am 30.06.2024 im Internet unter https://www.hagenow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.07.2024 in Kraft getreten.

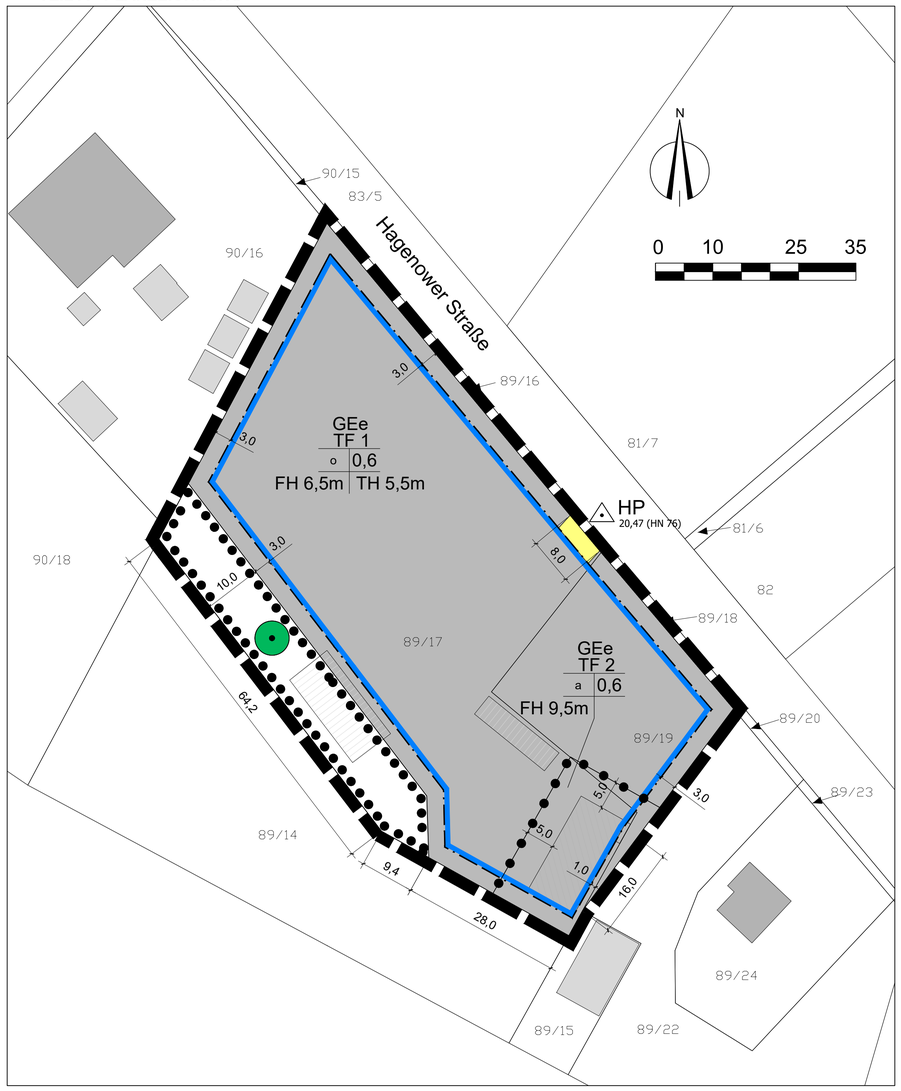
    Hagenow, 03.07.2024

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.05.2024 folgende Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 6 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl

TH 6,5m — Traufhöhe als Höchstmaß

FH 5,5m — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltungsgebot: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

HP 20,47 (HN 76) — Höhenbezugspunkt (Höhensystem: HN 76)

Darstellung ohne Normcharakter

Haupt-/Nebengebäude u. Bauwerke (Bestand im Plangebiet)

Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

Flurstücksgrenzen

89/17 — Flurstücksnummer

3,0 — Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

GEe	Gebietscharakter
TF 1	Teilfläche
o 0,6	Grundflächenzahl
FH 6,5m TH 5,5m	Traufhöhe / Firsthöhe
	Bauweise

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilflächen 1 und 2, die Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze eingeschränkt.
- Gewerbebetriebe aller Art sind nur als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb am Standort gehören.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 eine max. Firsthöhe von 6,50 m und eine max. Traufhöhe von 5,50 m, bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt, zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 2 eine max. Firsthöhe von 9,50 m, bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt, zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.

2.3 Gemäß § 18 BauNVO wird als unterer Höhenbezugspunkt für die First- und Traufhöhen im eingeschränkten Gewerbegebiet die Oberkante eines Schachtdeckels der Schmutzwasserleitung in der an das Plangebiet angrenzenden Hagenower Straße festgesetzt: HP 20,47, Höhenbezug HN 76.

2.4 Gemäß § 18 BauNVO werden als obere Bezugspunkte bestimmt:
- die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut,
- die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

2.5 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 gilt die offene Bauweise.

3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 2 gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 4 LBauO M-V findet die Regelung der Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung für das bestehende Gebäude in der Teilfläche 2 in Bezug auf die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 89/17, 89/19 und 89/15, 89/22, Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist für den Bestand und den Neubau bei einem Abriss des bestehenden Gebäudes zulässig.

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Flächen ist über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten.

5. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

5.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze zur Fläche mit Erhaltungsgebot (Bäume - Zufahrt zur Halle mit Bestandsschutz ausgenommen) dauerhaft zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Optimierung des Lärmschutzes sind Einfahrten in die Gebäude und zu öffnende Fenster im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 nur an der Ost- und an der Südseite anzuordnen.

7. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist als Rasenfläche unter Beachtung der Zweckbestimmung Kronentraufschutz zu gestalten und zu erhalten. Bauliche Anlagen in der Kronentraufe genießen Bestandsschutz. Neue bauliche Anlagen oder die wesentliche Änderung vorhandener baulicher Anlagen sind nicht zulässig.

8. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für 6.823 KFÄ wird das Ökokonto der Stadt Hagenow LUP 021 „Waldflächen Stadt Hagenow - dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ festgesetzt. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der uNB vorzulegen.

9. Bedingte Baurechte (§ 9 Abs. BauGB)

Der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Baufeldberäumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht etc.) ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen, vorbehaltlich der zu berücksichtigenden Belange zu den Reptilien. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass im Baustellenbereich zuzüglich 30 m Umkreis keine Brutvögel brüten und keine Fledermausquartiere in Bäumen vorhanden sind. Dazu sind die Flächen und ggf. Gehölze durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren. Sollte die Baufeldberäumung nach dem 28.02. erfolgen, sind Vergrämungsmaßnahmen (z. B. Flatterbänder) vorzusehen, die ab 01.03. eingerichtet werden und mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben müssen. Diese Maßnahme darf nicht länger als drei Monate ohne Bautätigkeiten durchgeführt werden. Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 31.09.), die länger als 8 Tage anhalten, sind ebenfalls geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.

II. Hinweise

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschreiten:
- tags (06.00 - 22.00 Uhr): 55 dB(A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr): 40 dB(A)

Diese sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Gewerbegebiet von
- tags (06.00 - 22.00 Uhr): 55 dB(A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr): 40 dB(A)

nicht überschritten werden. Diese sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschimmissionen- (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Eine Nachtanlieferung durch LKW in das eingeschränkte Gewerbegebiet ist im Zeitraum von 21.00 bis 7.00 Uhr nicht zulässig.

Es sind die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 einzuhalten.

Eine Blendwirkung eingesetzter Module von Solaranlagen ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexbeschichtung zu verwenden.

Hinweise zum Niederschlagswasser

Das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Sickeranlagen sind so zu betreiben, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.

Oberflächlich anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser und anderes Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht bekannt.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

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

Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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 höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zu-künftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

Hinweise zum Gewässerschutz

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gem. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Einleitungen von gewerblichem Abwasser, z. B. aus dem Bereich der Fahrzeugwäsche, bedürfen der Indirekteinleitergenehmigung/wasserrechtlichen Erlaubnis und sind daher bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

Naturschutzfachliche Hinweise

Bäume, insbesondere der auf dem benachbarten Flurstück 90/16 im Nordwesten stehende und mit der Krone ins Plangebiet bis über die Baugrenze reichende Baum, dürfen auch im Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen = Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmenzu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

Artenschutzrechtliche Hinweise (Sicherung über städtebaulichen Vertrag)
Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Reptilien
Vor Baubeginn ist zwischen Oktober und April die Fläche von Verstecken zu bereinigen und der Rasen in kurzen Abständen mit einem Balkenmäher sehr kurz zu mähen. Wenn **vor** Baubeginn bei 5 Kontrollen ab April bis September keine Nachweise erfolgen, sind die nachfolgenden Hinweise nicht beachtlich.
Erfolgt diese Kontrolle nicht, sind die Errichtung und Prüfung der Funktionstüchtigkeit eines Reptilienschutzzaunes, die Umsetzung von Tieren sowie die Dokumentation der Maßnahmen durch bzw. unter Anleitung eines hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachters vorzunehmen. Das Abfangen der Tiere/Kontrolle des Baufeldes im Aktivitätszeitraum der Tiere bei geeigneten Witterungsbedingungen im Zeitraum April-Oktober ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen als CEF-Maßnahme notwendig. Das Abfangen ist so lange durchzuführen, bis an drei aufeinanderfolgenden Tagen, bei geeigneten Witterungsbedingungen, keine Sichtungen von Zauneidechsen mehr erfolgen. Hinsichtlich des Abfangens von Tieren kann im Vorfeld keine konkrete Anzahl an Abfangtagen festgelegt werden, da diese vom Standort, der Populationsgröße und den Witterungsbedingungen an den Abfangtagen abhängig sind.
Als Umsiedlungsfläche für Reptilien ist etwa die Hälfte des angrenzenden Flurstücks 89/14 Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide (im Eigentum des Vorhabenträgers), vorgesehen. Die Sicherung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag. Die hochrasige, aus der Nutzung genommene Fläche ist außerhalb der zwei Hecken im Norden und Westen des Flurstücks gehölzfrei zu halten. (Entnahme des Jungaufwuchses mind. alle 3 Jahre.) Im Jahr des Baubeginns ist die Fläche hälftig in Streifen kurzrasig zu mähen und es sind an der Nordhecke ein Lesesteinhaufen und mind. 2 vegetationsfreie Flächen von je ca. 5 m² (Entfernen der Grasnarbe) anzulegen.

Fledermäuse
Vor Sanierung/Umbau/Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle der Gebäude hinsichtlich Kot, Urin und Tiere durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzunehmen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Avifauna
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken. Für Gebäude ist vor Umbau oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Nester vorzusehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brütende Tiere/Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.

Hinweis für den Bauantrag:
Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.

Funktionskontrolle
Die Annahme der Quartiere ist durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzunehmen. Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o. ä.). über Nacht in den Baugruben anzubringen.

Sonstiges
Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger besonders geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insekten-freundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Übersichtsplan

rechtsverbindlich:	01.07.2027
Endfassung:	April 2024
Entwurf:	Juli 2023
Vorentwurf:	Dezember 2022
Planungsstand	**Datum**

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „GEWERBE HAGENOW HEIDE“,

STADT HAGENOW

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Hagenow Heide
Flur 1

Maßstab 1 : 500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de