

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung Hagenow hat in der öffentlichen Sitzung am **28.09.2017** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bekanntmachungsblatt "Hagenower Blätter" am **26.10.2017** und im Internet <http://www.hagenow.de/>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom **26.10.2017** beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am **28.09.2017** beschlossen, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom **26.10.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.11.2017** bis **08.12.2017** während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen, Ordnung, Grundstücks- und Gebäudemanagement) öffentlich ausliegen (Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt "Hagenower Blätter" am **26.10.2017** und auf der Website der Stadt Hagenow <http://www.hagenow.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB am **01.02.2018** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am **22.03.2018** beschlossen den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung öffentlich auszulegen. Die Unterlagen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.04.2018** bis **25.05.2018** während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen, Ordnung, Grundstücks- und Gebäudemanagement) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt "Hagenower Blätter" Nr. 275 am **09.04.2018** und auf der Website der Stadt Hagenow <http://www.hagenow.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zusätzlich ausliegen und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **11.04.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

Hagenow, 16.10.18

 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb der Änderungsbereiche am 16.10.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Hagenow, den 16.10.2018

 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **13.09.2018** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **13.09.2018** von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde begilligt.

Hagenow, 13.09.18

 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom **24.09.2019** Az.: BP 170057 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.09.2020 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.09.2020 bestätigt.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Hagenow, 27.09.2020

 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" 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 am 22.11.2019 gemäß Hauptatzung im Bekanntmachungsblatt "Hagenower Blätter" und auf der Website der Stadt Hagenow <http://www.hagenow.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Hagenow, 22.11.2019

 Der Bürgermeister
- Aufgrund eines Ausfertigungsfehlers ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der Genehmigung wurde wiederholt und die Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Geltungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße erneut bekannt gemacht. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" 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 Hauptatzung am **13.05.2020** in den Hagenower Nr. 207 und im Internet unter <https://www.hagenow.de> 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. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Geltungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße tritt gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum **22.11.2019** in Kraft.

Hagenow, 20.05.2020

 Der Bürgermeister

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" bestehend aus zwei Geltungsbereichen

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **13.09.2018** folgende Satzung der Stadt Hagenow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" bestehend aus zwei Geltungsbereichen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Bestand	4. Änderung
SO (sonstiges Sondergebiet)	SO (sonstiges Sondergebiet)
MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

0,4 / 0,8	0,8
TH 7m	TH 7m
II	II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

o	Bauweise
—	Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

	Straßenverkehrsflächen
	private Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

	private Grünfläche
--	--------------------

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzen
	Sträucher
	Bäume

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

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

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

	Erhaltung
	Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes
	Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Höhenfestpunkt = Höhenbezugspunkt
--	-----------------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Wohn-/Nebengebäude
	Flurstücksgrenzen
	Flurgrenzen
	Flurstücksnummer
	Bemaßung
	oberirdische Leitung 110 kV mit Schutzstreifen
	entfallende Festsetzungen
	Bestandsbaum
	Teilgebiet 1

NUTZUNGSSCHABLONE

SO	großflächiger Einzelhandel
0,8 TH 7m	Zweckbestimmung Sonderbauliche Traufhöhe
II TG 1	Teilgebiet Geschossigkeit Grundflächenzahl

TEIL B Text für die Änderungsbereiche 1 und 2

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

- Art der baulichen Nutzung**
 Änderungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße, Teilgebiet 1
 1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet 2 „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
 1.2 In dem Sondergebiet 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmitteldecounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.270 m² zulässig. Ca. 90 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen davon auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011).
 1.3 Weitere Einzelhandelsbetriebe sind zulässig
 - mit einer Gesamtverkaufsfläche kleiner als 800 m²
 - ohne zentralrelevante Sortimente gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011
 - mit max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Hagenower Liste
 1.4 Weiterhin zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Dienstleistungseinrichtungen und Imbissbetriebe.

Änderungsbereich 1 südlich der Rudolf-Tarnow-Straße

- 1.5 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
 1.6 In dem Sondergebiet 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.800 m² und ein Bäcker mit max. 110 m² Verkaufsfläche/ Gastronomiebereich zuzügl. 50 m² Vorbereitung zulässig. Ca. 90 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen davon auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011). Weiterhin ist ein Fachmarkt ohne zentralrelevante Sortimente gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei für einen Fachmarkt für Bekleidung max. 799 m² Verkaufsfläche mit folgenden Sortimenten zulässig wäre:
 - Bekleidung/Wäsche: mind. 70 % der Gesamtverkaufsfläche
 - sonstige gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als zentral- oder nichtzentralrelevant definierte Sortimente
 - gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als nahversorgungsrelevant definierte Sortimente sind auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Zentralrelevanz von Sortimenten („Hagenower Liste“) 2011

zentralrelevant	bedingt zentralrelevant	nicht zentralrelevant
Bekleidung	Lebensmittel*	Möbel
Schuhe	Getränke*	Teppiche
Geschminktartikel	Drogeriewaren*	Leuchten
Parfümerwaren	Wohntextilien*	Bau- und Heimwerkerbedarf
Wäsche	Werkzeuge*	Landwirtschaftliche Maschinen
Hausat/Glas/Porzellan/Keramik	Lebensmittel	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Lebensmittel	Babybedarf
Sport- und Campingbedarf	Lebensmittel	
Unterhaltungselektronik	Lebensmittel	
Bücher/Zeitschriften	Lebensmittel	
Schreibwaren/Büroartikel/Papier	Lebensmittel	
Foto, Film, Optik	Lebensmittel	
Blumen*	Lebensmittel	

*Quelle: Dr. Ledermann & Partner *zugleich auch nahversorgungsrelevant

- 1.7 In der Gemeindebedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind eine Sporthalle und sonstige Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe mit max. 7,00 m und einer Firsthöhe von max. 9,00 m über Normalhöhe NN 76 festgesetzt. Folgende Höhenpunkte sind anzusetzen:
 Änderungsbereich 1 HP 512 22,29 m HN76
 Änderungsbereich 2 HP 590 22,79 m HN76
 Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
 Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

- 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Sondergebiet 1 eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,9 durch Stellplätze zulässig.

3. Anpflanzgebote für den Änderungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb des Teilgebietes 1 neu einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Verlagerung der Pflanzung auf das angrenzende Flurstück 122/17 der Flur 17 ist zulässig.
- 3.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind als einreihige Hecke mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

- 4.1 Für den Ersatz von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten 6 Bäumen sind sechs Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm in der Gemarkung Hagenow, Flur 17, Stk. 122/17 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist zum Abnahmetermin zu beteiligen.
 Der zu zahlende Geldwert von 2.262,00 € für die weiteren 6 Bäume ergibt sich aus dem Ausgleichszahlungssatz von 377,00 € je Baum und ist zweckgebunden dem kommunalen Verwaltungsträger für Neuanpflanzungen oder Pflege der kommunalen Gehölzbestände zu überweisen.

- 4.2 Vom Ökotoxikologen MMW-025 in Klein Labenz „Naturwald Seebachtal - Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht“ werden 1.694 FÄM² von gesamt 43.878 FÄM² der 4. Änderung B-Plan Nr. 2 der Stadt Hagenow zugerechnet und über Vertrag abgeöst.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
3. 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 stete Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) freizusetzen sind.
4. Als Vermeidungsmaßnahme vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle auf Fledermäuse (Kot / Urinspuren) und Gebäudebrüter (Nester / Höhlen) notwendig. Lebensstätten der gebäudebewohnenden Arten sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
5. Die Erhaltungsgebote für Gehölze sind zu beachten, um Beeinträchtigung für Gehölzbrüter zu vermeiden.

Immissionsschutzrechtliche Hinweise

1. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.



Rechtsverbindlich:	22.11.2019
Entfassung:	August 2019
Entwurf:	Februar 2018
Vorentwurf:	September 2017
Planungsstand	Datum:

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" bestehend aus zwei Geltungsbereichen

Kartgrundlage:	VERMESSUNGSBÜRO RICHERS UND MÜLLER Falkenberg 10 19230 Hagenow Telefon: 03851 723038 Fax: 03851 729106 Internet: http://www.vermessung-hagenow.de	Auftragnehmer:	Stadtratsrat Dipl.-Ing. Gudrun Schwaet Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung www.hagenow.de Telefon: 03851 723038 Fax: 03851 729106
Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen		Zeichner:	Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung www.hagenow.de Telefon: 03851 723038 Fax: 03851 729106
Maßstab: 1:1000			