

rechtskräftig 26.01.90

**SATZUNG DER STADT HAGENOW ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 20
DER STADT HAGENOW**

**für das Gebiet
„Ziegelei an der Wittenburger Straße“**

Stand: September 1997

Inhalt:

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Planungsgrundlagen**
3. **Lage im Raum/Strukturdaten**
4. **Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow**
5. **Landesplanung, begleitende Fachplanungen**
6. **Erfordernis der Planaufstellung**
7. **Planungsgebiet - Bestand**
 - 7.1. Lage, Grenze des Plangebietes
 - 7.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes
 - 7.3. Bestand im Umgebungsbereich
8. **Planungsziel**
9. **Planinhalt**
 - 9.1. Bauliche Nutzung
 - 9.2. Verkehrserschließung
 - 9.3. Technische Infrastruktur
10. **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**
 - 10.1. Naturraum
 - 10.2. Schutzgut Boden
 - 10.3. Schutzgut Wasser
 - 10.4. Schutzgut Biotop und Lebensraum für Fauna und Flora
 - 10.4.1. Umlandbeziehung als Teildarstellung zum Schutzgut Biotop und Lebensraum
 - 10.4.2. Gehölzbestand als Teildarstellung zum Schutzgut Biotop und Lebensraum
 - 10.5. Schutzgut Landschaftsbild
 - 10.6. Schutzgut Luft
 - 10.7. Fazit
11. **Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken**
 - 11.1. Einwirkungen
 - 11.2. Auswirkungen
12. **Städtebauliche Werte**
13. **Sicherung der Bauleitplanung**

Anlagen

Hinweise zum Schutz unserer Versorgungsanlagen (WEMAG)

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- e) Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 - GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3.

2. Planungsgrundlagen

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Hagenow hat in ihrer Sitzung vom 17.10.1996 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 20 „Ziegelei an der Wittenburger Straße“ gefaßt.

Die Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros Richers und Müller aus Hagenow erstellt. Als Karte dient die Vermessung von Februar 1997 im Maßstab 1 : 250. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäudebestand nach.

3. Lage im Raum/Strukturdaten

Die Stadt Hagenow liegt im Landkreis Ludwigslust, ca. 35 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin.

An die Stadt Hagenow grenzen im Norden die Gemeinden Bandenitz, Gammelín, Hülseburg und Bobzin, im Westen die Stadt Wittenburg und die Gemeinden Setzin, Toddin, Pätow Steegen, im Süden die Gemeinden Warlitz und Redefin und im Osten die Gemeinden Kuhstorf, Moraas, Kirch Jesar und Hoort.

Die Stadt Hagenow hat 12.627 Einwohner (Stand 30.06.1996). Zum Stadtgebiet mit ca. 6.743 ha gehören die Ortsteile Hagenow-Heide, Viez, Scharbow, Zapel, Granzin und Sudenhof.

Die Stadt ist über die Bundesstraße 321 (Bundesstraße 5/Schwerin/Parchim) sowie über die Landesstraße 04 (Zarrentin/Wittenburg/Dömitz) an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Anschluß an die Autobahn A 24 (Hamburg-Berlin) besteht über die Autobahnauffahrt Hagenow (Bandenitz) ca. 6 km östlich sowie über die Autobahnauffahrt Wittenburg ca. 9 km nördlich vom Stadtgebiet.

4. Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow ist seit Juni 1996 rechtskräftig.

Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow hat auf ihrer Sitzung am 27.06.1996 beschlossen, diesen Flächennutzungsplan zu ändern - 1. Änderung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Nutzung soll im Bereich entlang der Landesstraße 04 nach Wittenburg beibehalten werden. Die Flächen daran anschließend werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die aktuellen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bekow“ werden nachrichtlich in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 20 wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5. Landesplanung, begleitende Fachplanungen

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft.

Hagenow liegt in den überregionalen Entwicklungsachsen Hamburg/Boizenburg/Hagenow/Ludwigslust - Parchim - Waren - Neubrandenburg und Hamburg - Boizenburg/Hagenow/Ludwigslust - Berlin sowie in der regionalen Entwicklungsachse Schwerin - Hagenow - Boizenburg - Hamburg.

Oberstes Entwicklungsziel nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg von 1996 ist es, die Region Westmecklenburg so zu stärken, daß ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. Es soll insbesondere das produzierende Gewerbe an den traditionellen regionalen Standorten wie u.a. in Hagenow gesichert und entwickelt werden.

Neben der qualitativen Verbesserung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sollen in Hagenow schwerpunktmäßig folgende Neubauvorhaben errichtet werden:

- innerstädtisches Kaufhaus,
- Schwimmhalle,
- Erweiterung der Sportanlagen,
- Erweiterung der Hotelkapazitäten,
- Ortsumgehung der B 321.

Die Stadt Hagenow bildet einen regionalen Schwerpunkt für den Wohnungsbau. In den Städten ist eine nach Qualität und Quantität bedarfsgerechte, sozial ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen. Hierbei ist auf die Ausweisung kostengünstiger Standorte hinzuwirken. Dabei gilt für Neuausweisung von Wohnbauland zu prüfen, ob die erforderlichen Flächen im Innenbereich eventuell durch Flächenrecycling zur Verfügung gestellt werden können.

Damit ist die Entwicklung dieses Wohnungsbaustandortes im Sinne der Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm.

Der Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde mit Schreiben vom Juni 1996 an den Landkreis Ludwigslust gestellt. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Ziegeleigeländes wurden auf einer gemeinsamen Begehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust und den jetzigen Eigentümern des Flurstückes 30/12 im August 1996 festgelegt.

Mit der Einleitung des Verfahrens „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bekow“ (Entwurf von Mai 1996) über die Neufestlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bekow“ wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) herausgelöst. Das Verfahren ist abgeschlossen.

Im Bundeswegeplan ist die nördliche Ortsumgehung im Zuge der B 321 in den vordringlichen Bedarf eingestuft. Das Umweltverträglichkeitsverfahren ist abgeschlossen, die Linienführung klar. Die auf der Beratung am 21.08.1996 beim Straßenbauamt Schwerin übergebene Trasse wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Danach führt die neue Trasse der B 321 südlich des Planungsgebietes entlang und quert das Plangebiet in der südlichen Spitze. Es wurde von der Mittelachse der B 321 ein 30 m breiter Freihaltekorridor ausgewiesen. Die Anbindung der L 04 an die B 321 (Richtung Wittenburg) soll westlich der Bahnstrecke Hagenow - Wittenburg erfolgen, so daß dann die jetzige Wittenburger Straße von untergeordneter Bedeutung ist und Sackgasse wird.

6. Erfordernis der Planaufstellung

Das ehemalige Ziegelwerk an der Wittenburger Straße hat 1991 die Produktion eingestellt. Seitdem wurden die Produktionsanlagen nicht mehr genutzt, so daß dieses Gelände als Industriebrache einzustufen ist.

Im Juni 1996 wurde durch die neuen Eigentümer des aus dem Gesamtgrundstück herausgemessenen Planungsgebietes der Abrißantrag für das Ziegeleigelände gestellt. Der Abriß erfolgt seit Ende 1996.

Für die Neuordnung dieses Gebietes mit den geplanten Nutzungen - Mischgebiet und Wohngebiet - macht sich die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Es sollen im Mischgebiet Möglichkeiten offengelassen werden, um z.B. Beherbergungsmöglichkeiten, Anlagen für sportliche Zwecke, Geschäfts- und Büronutzungen und Wohnungen unterzubringen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen überwiegend Eigenheimstandorte angeboten werden. In einem Teilbereich soll auch die Errichtung einer Wohnanlage mit Stadthäusern ermöglicht werden.

Es werden ca. 23 Eigenheimstandorte angeboten, dazu noch ca. 25 Wohnungen in den Stadthäusern.

7. Planungsgebiet - Bestand

7.1. Lage, Grenze des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hagenow, östlich der Landesstraße 04 nach Wittenburg.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,3 ha. Überplant werden die Flurstücke 30/12, 30/5, 30/6 und 30/7, die sich alle in Privateigentum befinden.

Für den Anschluß an die Landesstraße wird ein Teilstück des Flurstückes 34/1 überplant.

Die Flurstücke befinden sich alle in der Flur 12 Gemarkung Hagenow.

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch einen unbefestigten Weg. Von diesem Weg bis zum Promenadenweg im Osten bildet die LSG-Grenze „Bekow“ gleichzeitig die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten bilden der Promenadenweg, im Süden das Eigenheimgrundstück sowie die Kleingartenflächen bis an die Landesstraße ran die Grenze.

7.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Produktions-, Wirtschafts- und sonstigen Nebengebäude des ehemaligen Ziegeleiwerkes, die zum überwiegenden Teil bereits abgerissen wurden bzw. demnächst beraumt werden. Von dem Gebäudebestand bleiben zwei Gebäude im Eingangsbereich von der L 04 erhalten. Diese Gebäude sind Bauzeugnisse des früheren Ziegeleibetriebes, der „Herrschen Ziegelei“ von 1878.

Auf einer Vorortbesichtigung im Mai 1996 mit Vertretern der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden diese beiden Gebäude als Einzeldenkmale eingestuft. Sie sind auf der aktuellen Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust vom 18.12.1996 gelistet.



Von der Landesstraße aus führt eine asphaltierte Straße begleitet von einem Fußweg (Gehwegplatten) bis zum ehemaligen Verwaltungsgebäude in das Planungsgebiet rein. Im weiteren Planungsgebiet sind zur ehemaligen Erschließung des Ziegeleigeländes Betonstraßen, Lagerflächen und andere befestigte/teilversiegelte Flächen vorhanden, die entsiegelt werden.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich am Promenadenweg ein Trafogebäude, das bestehen bleibt. Von dem Trafogebäude führt ein 20-kV-Kabel in Richtung Südosten bis zur Einfahrt zum Ziegeleigelände, das umverlegt werden muß. Innerhalb des Geltungsbereiches führt parallel zur L 04 eine 0,4-kV-Freileitung.

Die sich südlich des Sanitärgebäudes befindliche Kläranlage sowie das Gartenhaus werden beräumt.

Innerhalb des Gebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungs- und Kabelbestände der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Notwendige Stilllegungen bzw. Umverlegungen sind innerhalb der Erschließungsplanung zu klären.

Südlich des Sanitärgebäudes sowie nördlich des Garagengebäudes sind Obstgehölze vorhanden, die abgenommen werden. Die vorhandene Blau-Fichte sowie die Bäume auf dem Grundstück des östlich angrenzenden Eigenheimes werden erhalten.

Die Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ebenfalls erhalten.

Der durch das Plangebiet führende Zaun vom westlich angrenzenden Weg bis zum Promenadenweg wird abgebrochen.

Das Planungsgebiet ist relativ eben. Die Höhen schwanken von der Landesstraße bei ca. 28,00 m bis 26,22 m in der nordöstlichen Ecke. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt zwischen 27,50 m bis 28,00 m HN.

Nach einem vorliegenden Baugrundgutachten von Februar 1986 ist in oberen Schichten durch Bodenentnahme und Auffüllungen mit gestörtem Baugrund bzw. mit Aufschüttungen zu rechnen. Unter humosen, lockeren aufgefüllten Sanden folgen Sande und Lehmschichten, die ebenfalls aufgeschüttet wurden. Ab ca. 2,50 m Tiefe ist natürlich gewachsener Baugrund vorhanden. Belastbarer Baugrund steht ab ca. 1,00 m bis 1,50 m Tiefe an.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hagenow.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nördliche bzw. nordöstliche Richtung zur Schmaar. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 25,70 m HN. Entsprechend der Wiederkehrintervalle schwankt er zwischen 26,20 m (bei 2 Jahren) und 26,60 m (bei 25 Jahren).

Für Ausschachtungen tiefer als 2,00 m sind wahrscheinlich Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Sind für bauliche Maßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Es besteht eine hydraulische Verbindung zwischen den beiden zuoberst verbreiteten Grundwasserleitern.

Im Planungsgebiet befindet sich eine beim Landkreis Ludwigslust gemeldete Altlastverdachtsfläche. Diese ist der ehemalige Öllagerschuppen. Zu dieser Altlastverdachtsfläche wurde ein Untersuchungsbericht erarbeitet (Stand: 27.06.1996). Danach ist das durch Verschüttung freigesetzte Öl im wesentlichen in die Mauerziegelschicht des Fußbodens bzw. in die Außenmauern eingetreten. Eine Abwanderung in tiefere Bodenschichten erfolgte nur punktuell bis in geringe Tiefen. Eine akute Gefährdung der Schutzgüter ist nicht zu erkennen. Das mineralölkontaminierte Ziegelmaterial und der kontaminierte Boden im Umfeld werden entsprechend dieses Untersuchungsberichtes als Sonderbaufläche entsorgt.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 DSchG).

7.3. Bestand im Umgebungsbereich

Westlich grenzen nach dem unbefestigten Weg im südlichen Bereich Wohngrundstücke an. An diese Grundstücke grenzen in nördlicher Richtung Gartenflächen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Getränkefabrik. Westlich an diese Gebiete schließt sich das Gelände der Großbäckerei an. Nördlich an das Planungsgebiet schließen sich die naturnahen Waldgebiete mit der Schmaarniederung des Landschaftsschutzgebietes „Bekow“ an. Der Waldbestand beginnt entsprechend einer Begehung mit dem Forstamt Radelübbe am 28.04.1997 in 30 m Entfernung von den äußeren Baugrenzen. Der Antrag auf Ausnahme zum § 20 des LWaldG ist vom Forstamt Radelübbe in Abstimmung mit der Forstdirektion West befürwortet worden.

Nordwestlich ist noch der ehemalige Gleisweg zu den Tongruben zu erkennen. An diesem ehemaligen Gleisweg schließen sich ein von der Ziegelei genutztes Regenrückhaltebecken sowie Wiesenflächen bis zum Promenadenweg an. Es schließt sich nordwestlich dann das Badeanstaltgelände an.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze bildet der beidseitig, alleearartig mit Bäumen bestandene Promenadenweg zur Badeanstalt. Entlang der östlichen Seite des Promenadenweges befinden sich Kleingärten mit massiven Gartenhäusern.

Südlich grenzt ein Eigenheim mit Garagen-/Werkstattgebäude an. Die Grundstückszufahrt erfolgt vom Promenadenweg aus. Südlich, an der Wittenburger Straße gelegen, befinden sich Baracken des Konsums und weitere zwei Wohngebäude bis zur Kreuzung Wittenburger Straße/Straße des Friedens. Westlich der Wittenburger Straße sind bis zur Wohnbebauung des Kietzes Kleingärten und Ackerflächen vorhanden.

An der Kreuzung Wittenburger Straße/Straße des Friedens sind Einkaufseinrichtungen entstanden. Die Wittenburger Straße - Landesstraße 04 - ist beidseitig mit Straßenbäumen bestanden.

8. Planungsziel

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Industriebrache „ehemalige Ziegelei“ durch die geplante Wohnbebauung und die sonstigen geplanten Nutzungen im Bereich der Landesstraße als Baufläche zu reaktivieren. Mit der Beräumung des Ziegeleigeländes wird insbesondere durch die Abnahme des Schornsteins und der sehr hohen Produktionsgebäude das Ortseingangsbild städtebaulich günstiger gestaltet.

Die geplante Eigenheimnutzung mit Gärten in den Randbereichen des Planungsgebietes stellen auch einen besseren Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Bekow“ dar als die bisher in Größenordnungen versiegelten Flächen des Ziegeleibetriebes.

Mit diesem Wohnungsbaustandort wird im Stadtgebiet ein landschaftlich attraktiver Eigenheimstandort angeboten, in dem auch durchschnittlich größere Grundstücke (\varnothing 700 m²) möglich sein sollen.

Weiterhin sollen in einem Teil des Allgemeinen Wohngebietes als auch in Teilen des Mischgebietes zweigeschossige Stadthäuser errichtet werden. In den Bauflächen des Mischgebietes zur Landesstraße hin sind u.a. Anlagen für sportliche Zwecke, Büronutzungen u.a. geplant, so daß hier Freizeitangebote für den Wohnungsbaustandort ergänzt werden können.

Die beiden Denkmalobjekte sollen in die geplanten Nutzungen einbezogen werden.

Als Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Bekow“ soll vor den angrenzenden Gehölzbeständen von Nordwesten bis Nordosten eine Wiesenfläche als Pufferzone erhalten bleiben.

9. Planinhalt

9.1. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird zwischen der Wittenburger Straße (L 04) und der Planstraße „B“ nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

In den unmittelbar an die L 04 angrenzenden Baublöcken Nr. 1.1 und Nr. 2.2 werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen - Wall oder Wand - entlang der L 04 werden aus städtebaulicher Sicht und auch aus Sicht der geplanten überregionalen Verkehrslösung B 321/L 04 abgelehnt. Daher wird für diesen Bereich eine Gliederung nach der Bebauungstiefe vorgenommen. Das bedeutet, daß in den Baublöcken Nr. 1.1 und Nr. 2.2 die nach § 6 BauNVO allgemein zulässige Wohnfunktion ausgeschlossen wird. In diesem Bereich sind die weiteren ansonsten zulässigen Nutzungen möglich, ergänzt durch die Hauptnutzung „Wohnen“ in den darauffolgenden Flächen des Mischgebietes, so daß das für ein Mischgebiet typische Mischungsverhältnis gewahrt bleibt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bzw. der hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen. Weiterhin werden die ausnahmsweise in den nicht überwiegend gewerblich genutzten Bereichen zugelassenen Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Die Baublöcke wurden nicht weiter unterteilt, da vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen gelassen werden sollen. Von der Landesstraße L 04 wurde entsprechend 9. Bundesfernstraßengesetz ein Abstand von 20 m von Hochbauten freigehalten. Die Baugrenze wurde in einem Abstand von 20 m im Baublock Nr. 1.1 und von 25 m im Baublock Nr. 2.2 festgesetzt.

Die Baugrenzen für die Bebauung wurden bei 3,00 m bzw. bei 2,00 m (vor dem als Denkmal eingestuften Wohnhaus) von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, der Bauweise und der Baugrenzen nimmt die bauliche Gestaltung ausreichend Bezug auf die vorhandene Bebauung im Baublock Nr. 2.1 sowie die angrenzende Wohnbebauung im Südosten.

Die Baufelder entlang und innerhalb des Straßenringes der Planstraße „B“ werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet dient vorrangig dem Wohnen und den Einrichtungen, die zur Versorgung dieses Gebietes beitragen. Wie für das Mischgebiet werden im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Da die Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden, wurden für den am nächsten zur L 04 gelegenen Baublock 3.1 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es sollen im Außenring und in einem Teil der Fläche innerhalb der Ringstraße „B“ Eigenheimgrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² angeboten werden. Da dies relativ große Grundstücke sind, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die Baugrenze wurde bei 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Baufelder haben im Durchschnitt eine Tiefe von 15,00 m. Es wurden Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Vollgeschoß festgesetzt. Entsprechend der möglichen Traufhöhe von 4,20 m ist auch ein Drempel möglich. Für eine Teilfläche innerhalb der Ringstraße „B“ wurde der Planungsabsicht entsprechend, hier Stadthäuser zu ermöglichen, eine maximale Zweigeschossigkeit und eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um eine lockere Bebauung und eine geringe Versiegelung der Grundstücke in den Baublöcken, die als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt wurden, zu erreichen, werden die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen nicht zugelassen.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung soll sich das Gebiet als gestalterische Einheit präsentieren. Sie setzen jedoch nur einen Rahmen für die Vorstellungen des Bauherren. Farb- und Oberflächengestaltung der Dächer und der Außenwände lassen eine Vielzahl von Möglichkeiten offen.

9.2. Verkehrserschließung

Von der L 04 wird die vorhandene Anbindung in das Ziegeleigelände genutzt. Die Planstraße „A“ führt zwischen den Baufeldern 1.1 und 2.2 in das Baugebiet. Durch die kurzen geraden Straßenabschnitte wird eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Entsprechend EAE wurde für die Planstraße „A“ eine Straßenbreite von 5,00 m vorgesehen. Einseitig wird ein 2,00 m breiter Streifen für Straßenbäume und öffentliche Parkplätze ergänzt. Auf der anderen Straßenseite führt ein 1,50 m breiter Gehweg in das Gebiet, der von dem Gehweg entlang der Landesstraße abzweigt.

Die Planstraße „B“ hat eine Straßenbreite von 4,75 m und ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Auf der einen Straßenseite befindet sich der 1,75 m breite Streifen für Straßenbäume und öffentliche Parkplätze.

Die endgültige Straßengestaltung - Gliederung, Anordnung der Parkplätze, Grundstücksauffahrten, Standorte der Bäume - ist in der Erschließungsplanung festzulegen und dem Straßenverkehrsamt zur Prüfung und Entscheidung vor Baubeginn vorzulegen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind die Straßen verkehrsberuhigt für max. 30 km/h auszubilden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens einem Stellplatz pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen.

Innerhalb des 1,75 m breiten Streifens - Straßenbegleitgrün - sind die öffentlichen Parkplätze anzuordnen.

Als öffentliche Parkplätze sind 33 % der Pflichtstellplätze nachzuweisen. Das sind für die ca. 25 geplanten Eigenheime 9 öffentliche Parkplätze. Für die geplanten Nutzungen im Mischgebiet und den Baublock Nr. 5 sind die öffentlichen Parkplätze entsprechend im öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

Der Einmündungsbereich der Planstraße „A“ auf die Landesstraße wurde in einer Tiefe von 30 m als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Dabei wurde der einmündende westliche Weg auf die Planstraße „A“ ausgespart. Damit wird ein Stauraum von 30,00 m zur Landesstraße gewährleistet. Der Weg in die Bekow ist annähernd rechtwinklig an die Planstraße „A“ einzubinden.

Das Sichtdreieck an der Einmündung der Planstraße „A“ auf die Landesstraße hat aufgrund der Einstufung der Straßen sowie der gefahrenen Geschwindigkeit eine Schenkellänge von 70,00 m im Bereich der Landesstraße und 10,00 m im Bereich der Planstraße „A“.

Aufgrund des vom Straßenbauamt vorgegebenen Korridors von 30 m für die geplante Trasse der B 321 wurde für diesen Bereich festgesetzt, daß keine Bebauung zulässig ist.

Im südöstlichen Bereich ist eine fußläufige Verbindung zum Promenadenweg vorgesehen.

Die Anbindung an die L 04 (Knotenausbildung) ist innerhalb der Erschließungsplanung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

9.3. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie die konkreten Anschlußpunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen nach den entsprechenden Regelwerken (u.a. DVGW und ATV) und Richtlinien (u.a. bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten) zu beachten. Die Nutzung der Trinkwasserschutzzone hat so zu erfolgen, daß die Beschaffenheit des für die Trinkwassergewinnung zu entnehmenden Wassers nicht nachteilig beeinflußt und Störungen des natürlichen Selbstreinigungsvermögens ausgeschlossen werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß § 19 WHG und § 20 LWaG zu erfolgen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch das öffentliche Netz der Stadt Hagenow sichergestellt werden. Es muß eine Primärererschließung vom Kießender Ring / Wittenburger Straße erfolgen.

Abwasser

Alles anfallende Abwasser ist in das zentrale Abwassernetz der Stadt Hagenow im Bereich Wittenburger Straße einzuleiten und somit der zentralen Kläranlage zuzuführen. Die technischen Bedingungen sind mit den Stadtwerken Hagenow abzustimmen.

Regenentwässerung

Unbelastetes Regenwasser von Dach-, Straßen- und Freiflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse und die Überbauung der Grundstücke gestatten, zu versickern. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist im Einzelfall zu prüfen, ob Niederschlagswasser von Hofflächen sowie Verkehrsflächen in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen als nicht schädlich verunreinigt eingestuft und eine Versickerung zugeführt werden kann.

Ansonsten ist belastetes Regenwasser der Straßen über entsprechende Vorreinigungseinrichtungen in das nördlich angrenzende Regenrückhaltebecken einzuleiten. Eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust erfolgte im März 1997. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen die notwendigen Berechnungen zum Regenrückhaltebecken.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Wassernetz erfolgen.

Die Löschwasserzufuhr ist mit 1.600 l/min. zu gewährleisten. Innerhalb des Planbereiches sind entsprechende Hydranten vorzusehen. Gemäß Arbeitsblatt DVGW sind Hydrantenabstände von ca. 100 m einzuhalten.

Gasversorgung

Das Stadtgebiet ist über Erdgasleitungen versorgt, so daß ein Anschluß des Plangebietes möglich ist. Dazu wird vom Heizhaus Kietz (Weg der Jugend) als Primärermaßnahme durch die Stadtwerke eine neue Mitteldruckgasleitung verlegt.

Elektroenergieversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation, von der die elektromäßige Versorgung erfolgen kann.

Vor Baubeginn ist rechtzeitig eine örtliche Einweisung mit dem zuständigen Netzdienststellenleiter zu vereinbaren.

Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0211 und der DIN VDE 0100 Teil 520 zu gewährleisten.

Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 7 Monate vorher, bekanntzugeben.

Fernmeldeversorgung

Der Planbereich ist seitens der TELEKOM fernmeldemäßig zu versorgen. Es ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 8 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg BZN 62 Proj. 6, Bekower Weg 8 in Hagenow anzuzeigen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Beim Ausheben der Baugruben sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu zählt auch Boden, der nicht wiederverwendet wird. Unbelasteter Bodenaushub ist an der Anfallstelle wieder einzubauen. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist im Umweltamt anzeigepflichtig.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Wenn Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Ludwigslust, Abfallwirtschaft, anzuzeigen.

10. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

10.1. Naturraum

Entstehungsgeschichtlich wurde der Hagenower Raum durch die Eiszeit geformt. Der Eisvorstoß des Frankfurter Stadiums brachte ein breites Band von ausgeschlemmten Sanden hervor, die einzelne Grund- und Endmoränenreste des Brandenburger Stadiums und des Warthevorstoßes umspülten. So sind im Raum Hagenow vorwiegende Sande anzutreffen, westlich schließt sich eine breite Grundmoräne mit Geschiebemergel/Lehm an - ein Plateau des Warthevorstoßes.

So wird der Raum um Hagenow bis Boizenburg als südwestmecklenburgisches Niederungsgebiet mit Sanderflächen und Lehmplatten (nach Hurtig) bezeichnet.

Das alte Ziegeleigelände grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Bekow“ an. Dabei handelt es sich um große naturnahe Waldgebiete (Kleine und Große Bekow) mit der Niederung der Schmaar und einigen Nebenarmen. Diese begleiten kleine Wiesenräume.

Durch den Abbau von Lehm/Ton südlich des Waldes „Kleine Bekow“ kommt es zur Schaffung weiterer Feuchtgebiete, da mehrere Tongruben - kleine Teiche entstanden. Der angrenzende Bereich an das ehemalige Betriebsgelände der Ziegelei ist ein anthropogen entstandenes, kleinteiliges und stark reliefiertes Gebiet. Die westlicheren Teiche sind bereits schon mit einer standortgerechten einheimischen Vegetation (z.B. Erlen-Weidengebüschen) bewachsen. Die aufgeschütteten Flächen weisen z.T. schon Eichenbestände auf.

Zwischen den Gehölzgruppen sind kleinere Wiesen bzw. Wiesenbrachen.

10.2. Schutzgut Boden

Nach einer ca. 8 m dicken schluffig-tonigen Fein- und Mittelsandschicht schließt sich eine 8 m mächtige Tonschicht an.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände ist die Oberschicht strukturell stark gestört. Im Bereich des ehemaligen Öltanklagers sind punktuelle Kontaminierungen in einem Gutachten dargestellt. Es gibt vermutlich weitere Schuttablagerungen, da, wie das Meßtischblatt von 1919 zeigt, unmittelbar an den Gebäuden zwei Abbaugruben/Teiche entstanden und ein weiterer Teich in der Nähe der Abbaugruben heute nicht mehr vorhanden ist, also verfüllt wurden.

Auf dem Gelände der Ziegelei sowie in angrenzenden Bereichen bis zu den neueren Abbauteichen gibt es keine natürliche Bodenstrukturierung. Dies betrifft unmittelbar eine Tiefe von 50 cm bis 1,50 m, die als Aufschüttungsschicht in einem Baugrundgutachten vom 27.09.1985 bezeichnet wird. Punktuell gibt es vermutlich tiefere Bodendegradierungen, sogar Müll- bzw. Schuttablagerungen. So wurde durch den Investor bereits eine 1.000 m² große Fläche bis zu 1,50 m tief von Haus- und Sperrmüll und Bauschutt hinter dem Kohleplatz beräumt. Diese Aufschüttungsschicht besteht zum größten Teil aus Lockermaterial und ist als Baugrund ungeeignet. Aus diesem Grund sollte auf einen Kellerausbau verzichtet werden, zumal die Grundwasserstände zwischen 1,50 m und 2,00 m liegen.

Da in der Planung ebenfalls eine Bebauung vorgesehen ist, bleibt die Strukturierung des Bestandes weitestgehend erhalten. Zum Teil werden und sind bereits vorhandene Kontaminierungen und Schuttablagerungen beseitigt, so daß von dieser Seite eine Aufwertung der Bodenstruktur durch die Planung erfolgt.

10.3. Schutzgut Wasser

- *Oberflächen-/Niederschlagswasser*

Insofern Niederschlagswasser im Bestand gesammelt wurde (vermutlich von den Dachflächen und teilweise von den befestigten Lagerflächen) gelangte es ungereinigt in das Regenrückhaltebecken.

In der Planung wird das Niederschlagswasser der Dächer auf den Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße geht über eine entsprechende Reinigungsvorrichtung (Sandfang, Ölabscheider) in das vorhandene Regenrückhaltebecken, so daß man von einer Aufwertung durch die Planung sprechen kann.

Es sei an dieser Stelle bemerkt, daß der Baumbestand des Regenrückhaltebeckens zu erhalten ist.

- *Grundwasser*

Ausgehend von einer eventuellen Unterkellerung der Gebäude ist ein Einfluß auf das anstehende Grundwasser durch zeitweise Grundwasserabsenkung gegeben. Es handelt sich dabei um eine zeitweise Beeinträchtigung, die durch die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge als kompensiert angesehen wird, da sich die Grundwasserstände wieder normalisieren. Die Minimierungsmaßnahme der Versickerung unterstützt den Vorgang.

Außerdem ist eine Unterkellerung nur im Ausnahmefall vorzunehmen, da mit erhöhten Kosten für Gründungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 4,00 m Tiefe. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes kann ausgeschlossen werden.

Eine Aufwertung der wasserführenden Schichten ist durch die Planung im Vergleich zum Bestand nicht gegeben.

10.4. Schutzgut Biotop und Lebensraum für Fauna und Flora

Über ein Modell (siehe nachfolgende Seite) werden die Biotoptypen bewertet, die im Bestandsplan M 1 : 100 dargestellt sind. Dabei wurde die Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit einem Wertfaktor multipliziert und ein Biotopwert ermittelt. So lassen sich annähernd Bestand und Planung vergleichen. Das Modell soll nur als Anlehnung dienen.

Es wurden keine faunistischen und floristischen Erhebungen vorgenommen, da die Bewertung der Biotoptypen eine gewisse Schutzwürdigkeit der Arten beinhaltet.

Folgende Biotoptypen werden im Bestand angesprochen, wie sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Oktober 1996 nachvollziehen läßt:

1. vollversiegelte, bebaute Flächen
2. teilversiegelte, befestigte Wirtschaftsflächen
3. unbefestigte Wirtschaftsflächen, größtenteils vegetationslos mit einjähriger ruderaler Vegetation, in den Randbereichen (Zaun) mehr oder weniger mehrjährige ruderale Saumgesellschaften
Bewertung mit 0,3 als intensiv genutzte Fläche, Aufwertung um 1 Wertpunkt, da hohes Potential als Schuttbrache (0,4)
4. Grünfläche, stark zerstört, ohne Gehölze
5. Garten, Kleingarten, Rasen mit Obstbäumen (z.T. Hochstämme, siehe Bestandsplan)
6. Wiesenfläche, ehemaliges Trocknungsgelände der Ziegelei, mit z.T. Schutt- und Mauerresten



Wiesenbrache

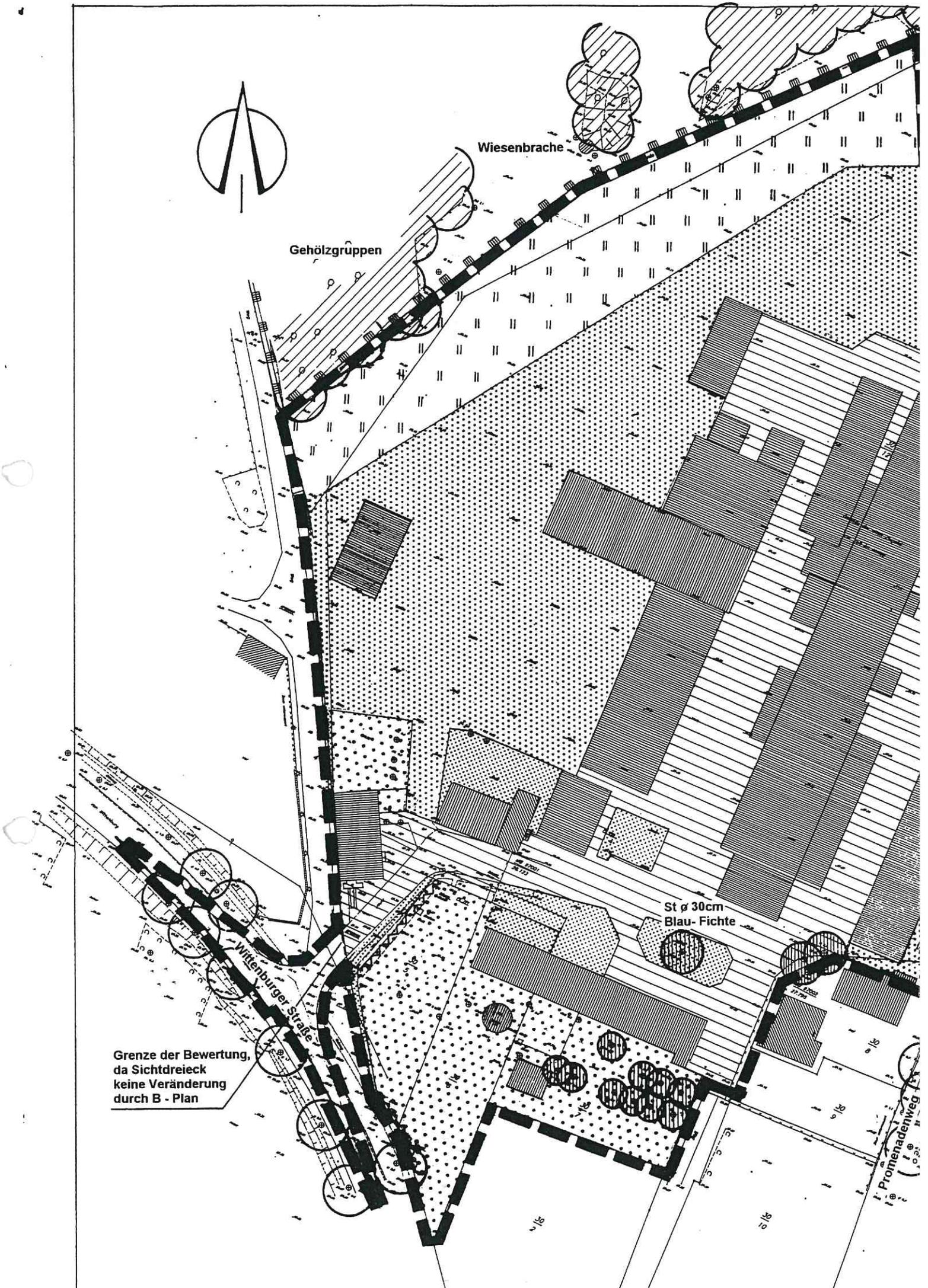
Gehölzgruppen

St ø 30cm
Blau- Fichte

Wittenburger Straße

Promenadenweg

Grenze der Bewertung,
da Sichtdreieck
keine Veränderung
durch B - Plan



Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung*

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume (25 m ² /Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Bewertung nach Modell

Biotoptyp/Fläche	Wertfaktor	Biotopwert
1 - 6.580 m ²	0	0
2 - 7.000 m ²	0,1	700
3 - 11.000 m ²	0,4	4.400
4 - 1.450 m ²	0,3	435
5 - 2.104 m ²	0,4	842
6 - 4.000 m ²	0,7	2.800
32.134 m²		9.177

Folgende Biotoptypen werden in der Planung angesprochen:

1. vollversiegelte, bebaute Flächen:

Baufeld mit GRZ 0,3 gesamt: 16.576 m ²	4.973 m ²	(30 %)
Baufeld mit GRZ 0,4 gesamt: 3.024 m ²	1.210 m ²	(40 %)
Baufeld mit GRZ 0,6 gesamt: 7.015 m ² (Überschreitung bis 0,8 zulässig)	5.612 m ²	(80 %)
	11.792 m²	

Die GRZ bezieht sich auf die Grundstücke und kann in diesem Fall nur im MI auf 0,8 erhöht werden.

2. Gartenland Baufeld mit GRZ 0,3	11.603 m ²	(70 %)
Baufeld mit GRZ 0,4	1.814 m ²	(60 %)
Baufeld mit GRZ 0,6	1.403 m ²	(40 %)
	14.820 m²	

3. teilversiegelte, gepflasterte Straße mit Fußweg und Zufahrten

4. Stellplätze in Rasengitter, ca. 2,00 m tief, ca. 15 öffentliche Stellplätze

5. Straßenrandstreifen, Rasen, Strauchfläche mit Baumpflanzungen

6. Hecke dreireihig mit einheimischen Gehölzen
 Hecke einreihig mit einheimischen Gehölzen

7. extensives Grünland, Randbereiche unter Kronen von Bäumen, Übergang zu angrenzender Wiesenfläche

Biotoptyp 6. und 7. fallen in der Bewertung unter die Kategorie Naturschutzmaßnahmen zum Schutz, zum Erhalt und der Pflege mit 0,6 (Wertfaktor).

Bewertung nach Modell

Biototyp/Fläche	Wertfaktor	Biotopwert
1 - 11.792 m ²	0	0
2 - 14.820 m ²	0,4	5.929
3 - 2.722 m ²	0,1	272,2
4 - 180 m ²	0,2	36
5 - 1.053 m ²	0,3	316
6 - 815 m ²	0,6	489
7 - 749 m ²	0,6	449
32.134 m²		7.491

Es sind 83 % des Biotopwertes durch die Planung gegenüber dem Bestand erhalten geblieben. Es kann von einer geringen Abwertung der Planung zum Bestand gesprochen werden. Dies ist vor allem die Folge der Überbauung der extensiven Grünlandfläche.

Die Pflanzungen im Straßenraum sind spätestens in der den Erschließungsarbeiten folgende Pflanzperiode zu realisieren. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Grünfläche Nr. 3 sind in der Pflanzperiode innerhalb eines Jahres nach Erschließungsbeginn vorzunehmen.

10.4.1. Umlandbeziehung als Teildarstellung zum Schutzgut Biotop und Lebensraum

Dabei werden insbesondere die angrenzenden Wiesen und Gehölzgruppen von einer erhöhten Frequentierung durch Anwohner und Haustiere betroffen. Die Problematik erhöht sich durch die unmittelbar angrenzende Unterschutzstellung zum Landschaftsschutzgebiet „Bekow“.

Insbesondere sei hier erwähnt, daß zu Zeiten der Produktion des Ziegeleibetriebes die angrenzenden Flächen zur Trocknung von Ziegelmaterial genutzt wurden, so daß ohnehin eine hohe Frequentierung besonders der nordwestlichen Flächen erfolgte.

In der Planung wird der nördliche Bereich zwischen Promenadenweg und dem Weg zur Schmaar vor Baubeginn mit einem ca. 1,50 m hohen Zaun versehen. Es führen keine Wegeverbindungen auf die Wiesen. Lediglich soll eine Anbindung in Höhe des Trafos an den Promenadenweg die Frequentierung in Richtung vorhandener Wegeverbindungen lenken.

Mit dieser Minimierungsmaßnahme ist durch die Planung eine Aufwertung gegenüber dem Bestand als Produktionsbetrieb erreicht.

Eine Beeinträchtigung bleibt durch Frequentierung insbesondere durch Haustiere (Katzen - einheimische Vogelwelt) und durch Ablagerung (Kompost) hinter den Grundstücksgrenzen. Der Abstand zum LSG zu den Baufeldern beträgt an der engsten Stelle 10 m. Eine weitere Abgrenzung erfolgt durch eine einreihige Hecke aus einheimischen Gehölzen nach Artenliste (siehe folgende Seite).

10.4.2. Gehölzbestand als Teildarstellung zum Schutzgut Biotop und Lebensraum

• **Baumerhalt:**

1. Blau-Fichte
Stammdurchmesser 30 cm
Kronendurchmesser 5 m

Der Erhalt der Blau-Fichte ist im Bebauungsplan durch Symbolik festgesetzt. Im Textteil ist das Freihalten eines \varnothing von 9,00 m bzw. 4,50 m vom Stamm gebunden.

2. Gemeine Birken mit 30 und 40 cm Stammumfang sind durch Symbolik festgesetzt, sie befinden sich außerhalb der Baufelder.

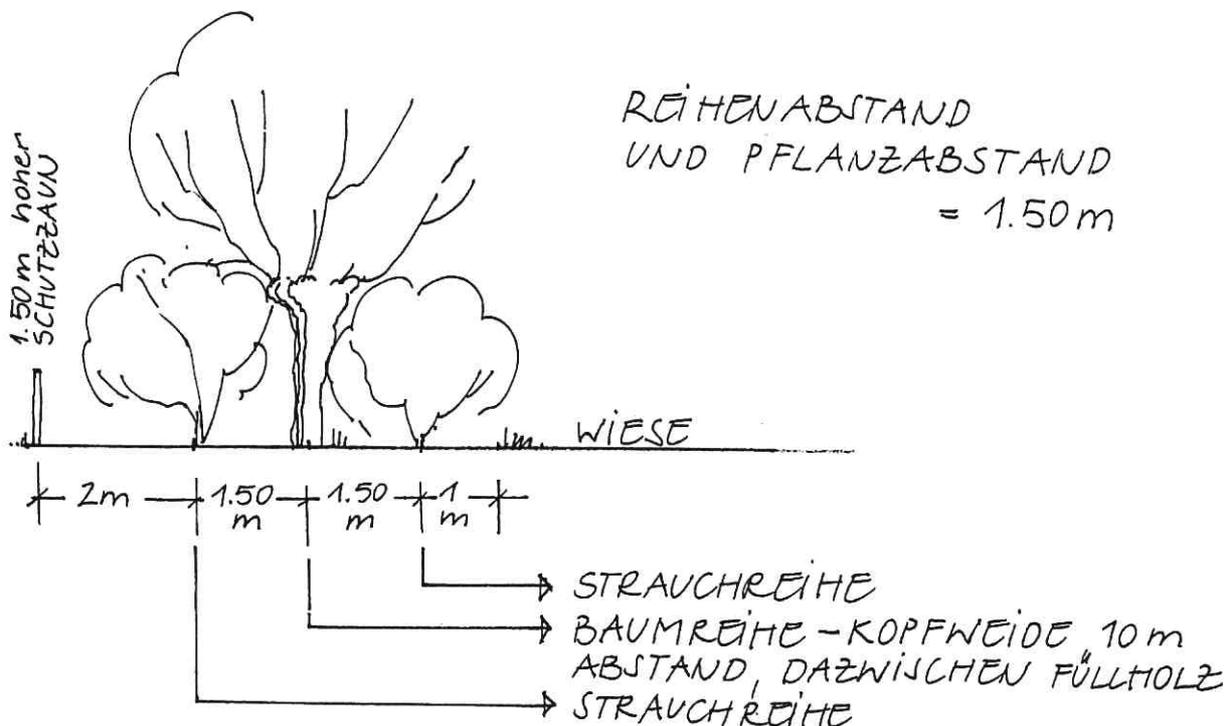
• **Baumrodung:**

3. 11 Hochstammobstbäume mit Stammumfang von 15 - 40 cm
Als Ausgleich werden mindestens 30 Bäume (*Prunus avium* 'Plena') im Straßenraum auf einem 2,00 tiefen Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzabstand soll 8,00 m nicht unterschreiten; damit stehen für jeden Baum 16 m² zur Verfügung.

Bei entsprechender Ausführungsplanung können einige Hochstammobstbäume erhalten bleiben.

Pflanzqualität: 12 - 14 cm Stammumfang, Hochstamm, 3 x verpflanzt

4. Heckenrodung - 25 m geschnittene Hecke
Dabei handelt es sich um die Hecke an der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet. Diese wird durch eine dreireihige Hecke im nördlichen Teil - Grünfläche 3 - des Gebietes ersetzt; diese ist ca. 60,00 m lang und 6,00 m breit; bestehend aus einheimischen Gehölzen mit Kopfweiden als spätere Überhälter.

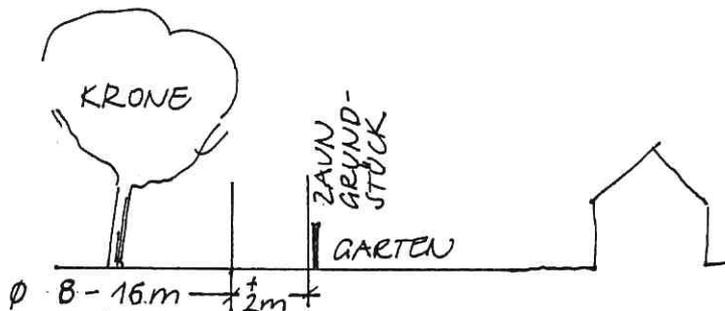


Artenliste:

- | | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| • Überhälter | Salix alba | - Kopfweide |
| • Sträucher
und
Füllholz (F) | Sorbus aucuparia | - Vogel-Eberesche (F) |
| | Corylus avellana | - Haselnuß (F) |
| | Rosa canina | - Hunds-Rose |
| | Prunus spirosa | - Schlehe |
| | Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| | Crataegus laevigata | - Weißdorn (F) |
| | Sambucus nigra | - Holunder |
| | Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| | Prunus padus | - Traubenkirsche (F) |
| | Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| | Prunus avium | - Vogelkirsche (F) |

Baumschutz

Zum Schutz der angrenzenden Gehölzbestände wurde der Kronen-Trauf-Wurzelbereich durch eine 6 - 10 m breite Zone erreicht (siehe Skizze).



Differenz je nach vorhandenem Gehölzbestand (überwiegend Erle Ø 8-10 m Krone Beispiel)

Diese Flächen werden extensiv gepflegt mit einer einmaligen Mahd im August/September. Es handelt sich um die Grünfläche 1. und 2.

10.5. Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Beseitigung vom Schornstein und des Abrisses der Gebäude und Hallen und der Schaffung von Eigenheimen mit überwiegend eingeschossiger, vereinzelt zweigeschossiger Bauweise sowie der Begrünung der Straßen und Gärten ist mit der Planung eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht. Die Höherstufung entspricht eher dem Umland Kleingärten, Mischgebiet und paßt sich besser in die Stadtrandzone, insbesondere dem Übergang zum Landschaftsschutzgebiet an.

10.6. Schutzgut Luft

Mit der Beseitigung des Produktionsstandortes sind erhebliche Lärm-, Staub- und Lichtemissionen eingestellt. In geringerem Maße sind diese durch ein Wohngebiet noch vorhanden, in bezug auf den Bestand ist eine Aufwertung erreicht (mit Ausnahme der Bauzeit; in Betrachtung des Endzustandes).

10.7. Fazit

Aufwertung durch die Planung in bezug auf den Bestand = ↑
Abwertung durch die Planung in bezug auf den Bestand = ↓

Schutzgut Boden	↑
Schutzgut Wasser	↑↓
Schutzgut Biotop und Lebensraum	↓
Schutzgut Landschaftsbild	↑
Schutzgut Luft	↑

Aufwertende Maßnahmen der einzelnen Schutzgüter überwiegen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

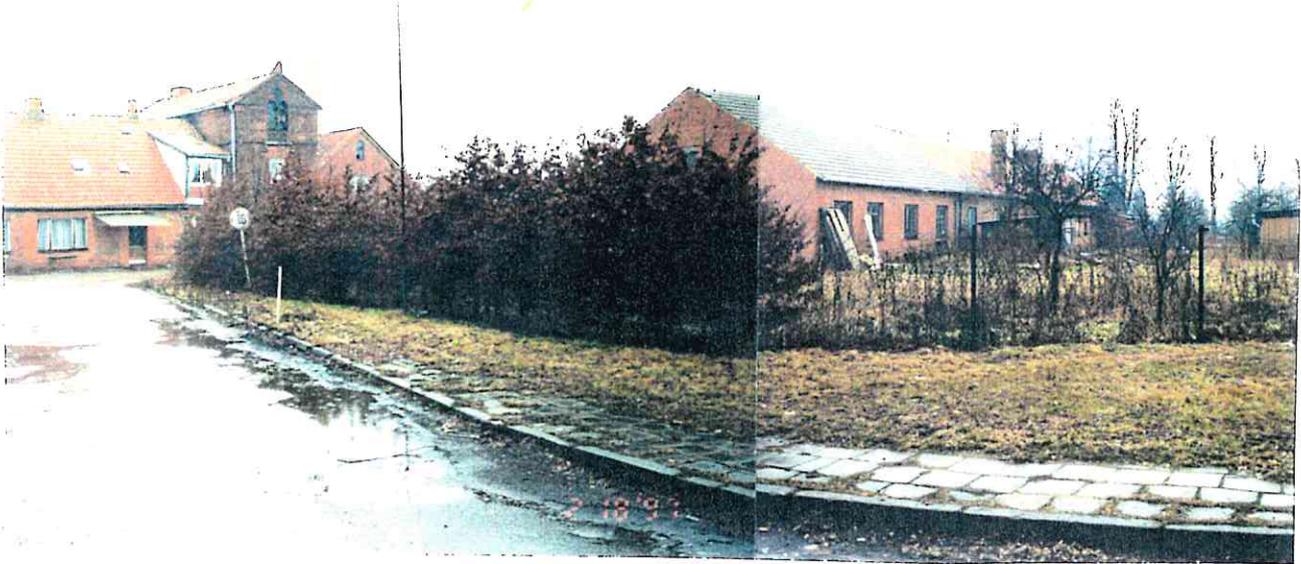
FOTODOKUMENTATION



HOCHSTAMM -
OBSTBÄUME IM
SÜDLICHEN TEIL,
BAUMRODUNG



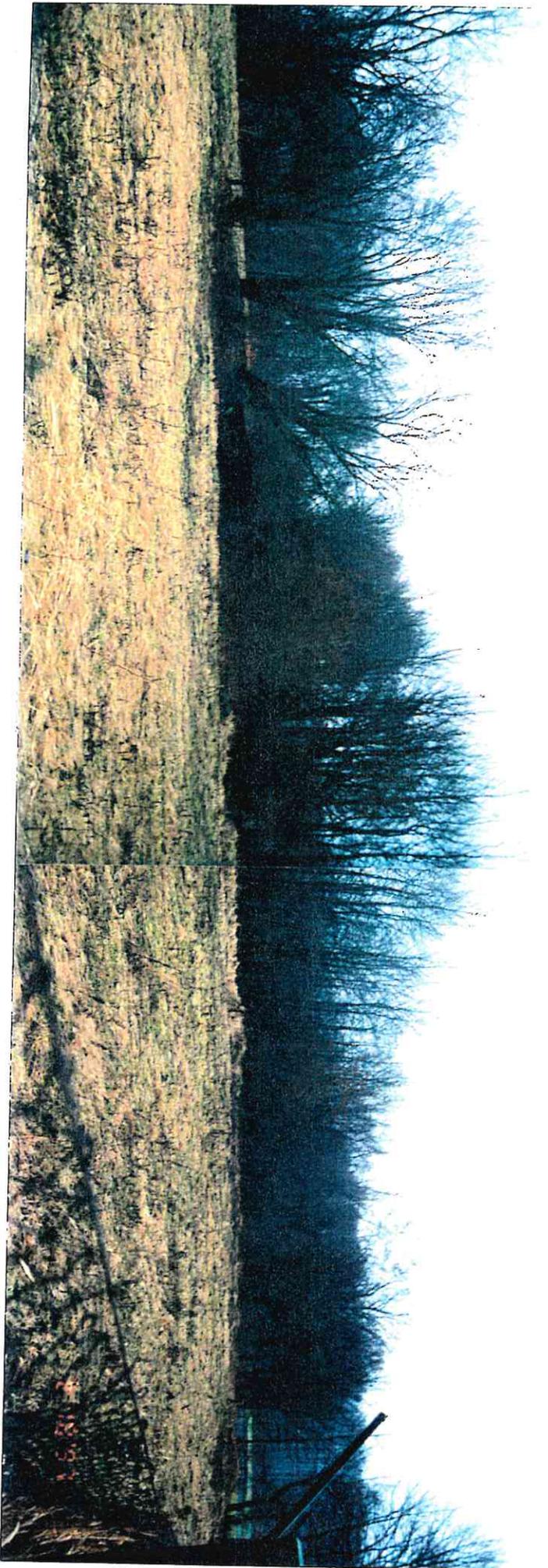
BLAU-FICHTE, BAUM ERHALTEN !



GERODETE HAINBUCHENHECKE



BLICK VOM WEG ZUR SCHMAAR IN RICHTUNG NO
AUF DIE WIESENBRACHE, BAUMSCHUTZ - ZONE
FÜR KRONEN - TRAUFG - WURZELSCHUTZ



WIESEN NÖRDLICH DES B-PLANAGE-
LÄNDES - ALTE TROCKENUNGSFLÄCHEN
MIT FUNDAMENT-, MAUER- UND
SCHUTTKREISTEN



FOTOS VOM UMLAND

REGENRÜCKHALTE-
BECKEN MIT
BAUMBESTAND



FREIBAD



PROMENADEN-
WEG



← WIESE
NÖRDLICH
DES B-PLAN
GEBIETES

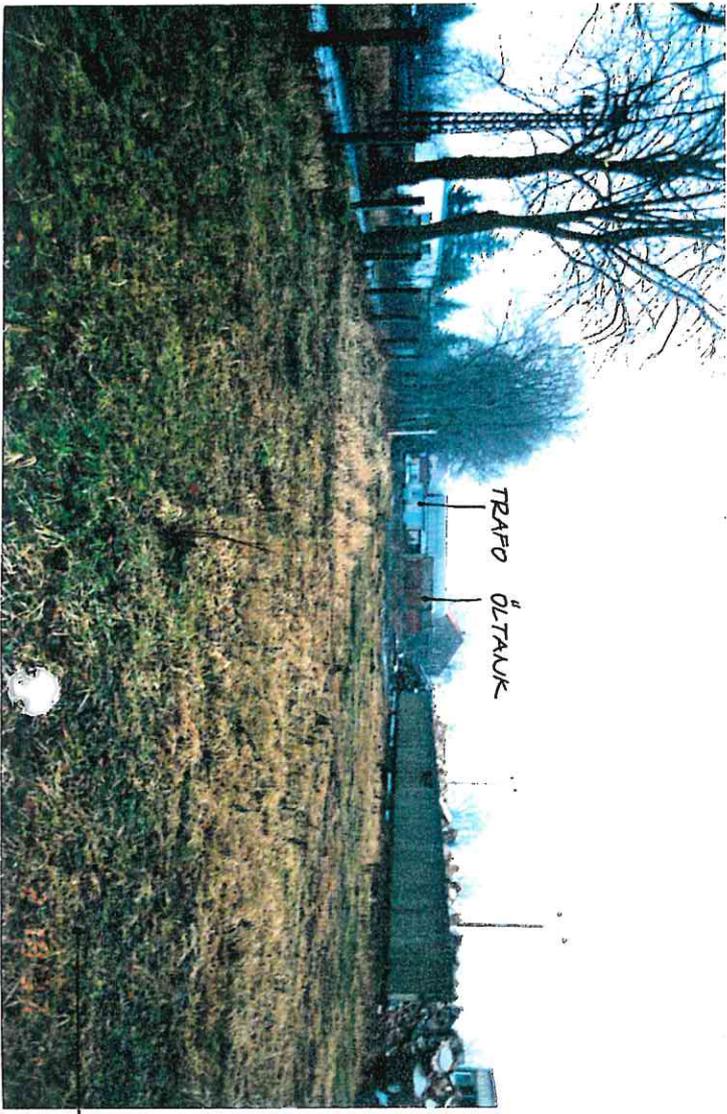


FREIBAD

ALTER GEISKÖRPER



NÖRDLICHER GELÄNDETEIL
 REGENRÜCKHALTEBECKEN



ÖSTLICHER GELÄNDETEIL MIT PROME-
 NADENWÄR
 VON MÜLL BREITIS GERÄTUNGEN
 FLÄCH BIS CA. 1.50m TIEF / 1000 m²



11. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

11.1. Einwirkungen

- Landesstraße L 04 / geplante Bundesstraße 321

Die Landesstraße L 04 Hagenow-Wittenburg verläuft bei einem geringsten Abstand ca. 5,00 m entfernt von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes. Da in einem Abstand von 20,00 m von der Landesstraße keine Hochbauten errichtet werden dürfen, liegt die am nächsten zur Landesstraße liegende Baugrenze 23,50 m (von Straßenmitte) entfernt. Diese Baublöcke sind als MI - Mischgebiet - eingestuft. Die geringste Entfernung zum Allgemeinen Wohngebiet - WA - Baublock Nr. 3.1 beträgt 40 m (Denkmalobjekt).

Durch die Verkehrsbelastungen der Landesstraße sind Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Zur Feststellung der Immissionen von der L 04 wurde nach der DIN 18005 eine überschlägliche Berechnung vorgenommen.

Grundlage für die Berechnung bildet nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Schwerin die Verkehrsmengenkarte M-V von 1995, da keine aktuelleren Zählergebnisse vorliegen. Die letzten Zählungen erfolgten 1991. Nach der Verkehrsmengenkarte ist von einer Belegung 1995 DTV = 6.282 Kfz/24 h, davon 361 Schwerlastverkehr (5,7 %) auszugehen. Für 1997 ist mit einem Prognosefaktor von 1,11 zu rechnen.

Daraus ergibt sich für 1997

DTV = 6.973 Kfz/24 h Schwerlastverkehr ~ 6 %

Da mit dem Bau der B 321 die L 04 im Bereich der Wittenburger Straße abgehängt wird (Sackgasse) und dann westlich der Bahnstrecke Hagenow / Wittenburg eine neue Trasse erhält, werden Prognosen über das Jahr 1997 nicht mehr berücksichtigt.

Größe	Einheit	Parameter	Tag	Nacht
M = Verkehrsstärke	Kfz/h	Landesstraße	418	56
p = LkW-Anteil	%	Landesstraße	6	6
L_m^{25} = Mittelungspegel	dB (A)	25 m-Abstand	65,0	56,2
L_{StV} = Straßenbelag	dB	Asphaltbeton	- 0,5	- 0,5
L_V = Geschwindigkeit	dB	50 km/h	- 3,4	- 4,1
L_{sL} = Abstand (MI)	dB	23,50 m	+ 0,5	+ 0,5
	dB	40 m	- 2,5	- 2,5
L_r = Beurteilung (MI)	dB		61,6/58,6	52,1/49,1
L = Orientierungswert (MI)	dB	nach DIN 18005	60	50
L_{sL} = Abstand (WA)	dB	40 m (Grundstücks- grenze)	- 2,5	- 2,5
L_r = Beurteilung (WA)	dB		58,6/56,6	49,1/47,1
L = Orientierungswert (WA)	dB		55	45

Die Orientierungswerte für das Mischgebiet werden überschritten und erst in einer Entfernung von ca. 40 m (Straßenmitte) von der Landesstraße eingehalten.

Da wie im Punkt 9.1. beschrieben auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet wird, wird daher in den am nächsten zur L 04 orientierten Abschnitten (Baublöcke 1.1 und 2.2) das Wohnen ausgeschlossen. Diese Einschränkung kommt auch der mit der neuen Trasse der

B 321 zu lösenden Lärmproblematik entgegen. Angestrebt wird, daß in den unmittelbar zur neuen Trasse der B 321 orientierten Bereich die nicht so ruhebeanspruchenden Nutzungen eines Mischgebietes (z.B. Anlagen für Sport) angeordnet werden, die als „Lärmschutz“ für die dahinter liegenden ruhebeanspruchenden Nutzungen - Wohnen - fungieren.

Für das erste Wohngrundstück im WA - Allgemeines Wohngebiet - Baufeld 3.1 (im Anschluß an das Denkmalgebäude) werden die Orientierungswerte am Tag um ca. 3,6 dB an der äußeren Grundstücksgrenze überschritten. Die Nachtwerte werden an der Baugrenze um ca. 2,1 dB überschritten.

Da entsprechend der textlichen Festsetzung 1.4 auch die tags ruhebeanspruchten Funktionen wie Terrasse u.a. innerhalb der Baugrenzen realisiert werden, treten für diese Nutzungen (Abstand 55 m) nur geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes tags von 1,6 dB auf, für die Lärmschutzmaßnahmen vernachlässigbar sind. Dieses betrifft auch nur max. die ersten zwei Grundstücke im Baublock 3.1.

In der Nacht treten Überschreitungen an der westlichen Baugrenze im Baublock 3.1 (Abstand 55 m) von 2,1 dB auf. Um den Schutz vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen weitestgehend zu garantieren, ist jedoch dem primären Anliegen des Schallschutzes - die Sicherstellung der Nachtruhe - zu entsprechen. Daher wurden passive Lärmschutzmaßnahmen zur Gestaltung der Wohnungsgrundrisse festgesetzt. In dem Baublock 3.1 sind daher Schlaf- und Kinderschlafräume an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Freibad

Das Naturbad „Bad in der Bekow“ ist ca. 70 m vom Plangebiet entfernt und hat eine Kapazität von 500 Personen pro Tag. Die Badesaison ist vom 15. Mai bis zum 15. September. Das Bad wird um 20.00 geschlossen. Nach einer Studie von Niedersachsen wird für Freibäder ein Abstand von 120 m (Freizeitlärm) zu einem Allgemeinen Wohngebiet empfohlen. Da sich diese Studie auf wesentlich größere Freibäder, längeren Badebetrieb und längere Öffnungszeiten bezieht, ist durch den Abstand und die Betreibung des Bades in Hagenow von keinem wesentlichen negativen Auswirkungen des Freizeitlärms auf das Plangebiet auszugehen.

Gewerbelärm

Die sich nordwestlich befindliche Gewerbefläche (Bäckerei) soll weiter als Gewerbefläche genutzt werden (ausgewiesen im Flächennutzungsplan). Die Bäckerei produziert nicht mehr und soll verkauft werden. In dem hinter der Bäckerei liegenden Getränkebetrieb wird nicht produziert, sondern nur als Getränkegroßhandel bewirtschaftet. Von hier erfolgt die Belieferung von Gaststätten und Einzelhandelsbetrieben. Der Betrieb beschränkt sich auf die Tageszeit.

Bei der Neuansiedlung von Gewerbe auf dem Standort ehemalige Bäckerei sollen keine lärmintensiven Betriebe angesiedelt werden. So wurde z. B. bereits eine Großdisco von der Stadt abgelehnt. Das Gewerbegebiet Sudenhof ist von der Lage und der verkehrlichen Anbindung her für die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe prädestiniert.

Durch die geplante nördliche Umgehung der B 321 und der neuen Anbindung der L 04 verliert der Gewerbebestandort „ehemalige Bäckerei“ durch seine Lage dann an einer Sackgasse an Attraktivität.

Für das Gewerbegebiet ist eine Immissionsprognose erforderlich. Nach DIN 18005 Punkt 4.5.2 ist für die Berechnung des Mindestabstandes von dem Gewerbebestandort „ehemalige Bäckerei“ zum Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 20) von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel - tags und nachts - von $L_w = 60$ dB auszugehen, wenn die zukünftige Nutzung nicht bekannt ist.

Die Größe des Gewerbegebietes beträgt ca. 18.700 m². Der von dem Gewerbegebiet ausgehende Schalleistungspegel beträgt

$$L_w = L_w'' + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB}$$
$$L_w = 102,70 \text{ dB}$$

Der Abstand vom Mittelpunkt des Gewerbegebietes bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt $S = 125 \text{ m}$.

Da die Diagonale des Gebietes länger als $0,7 \times S$ ist, wurde das Gewerbegebiet in sechs gleich große Flächen von 3.117 m^2 geteilt. Die Abstände dieser Flächen zum Nachweisort liegen zwischen 95 m und 165 m .

Der von jeder Teilfläche ausgehende Schalleistungspegel beträgt

$$L_w'' = 60 \text{ dB} + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB}$$
$$L_w = 94,9 \text{ dB}$$

Der von den Teilflächen erzeugte Beurteilungspegel am westlichen Nachweisort des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet) beträgt $51,2 \text{ dB}$. Nach DIN 18005 sind für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) folgende Orientierungswerte vorgegeben.

tags: 55 dB
nachts: 40 dB (Industrie- und Gewerbelärm)

Die Tagwerte werden eingehalten. Die Nachtwerte werden um ca. 12 dB überschritten.

Bei der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist daher der Nachtbetrieb auszuschließen bzw. muß der Nachweis erfolgen, daß die 40 dB an der westlichen Plangebietsgrenze des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

11.2. Auswirkungen

Negative Auswirkungen durch das Plangebiet auf die benachbarten Grundstücke sind nicht zu erwarten. Zum angrenzenden Gehölzbestand des Landschaftsschutzgebietes „Bekow“ wird eine ca. $6,00 \text{ m}$ bis $10,00 \text{ m}$ breite „Pufferzone“ als Wiesenfläche zwischen dem westlich angrenzenden Weg bis zum Regenrückhaltebecken im Norden geschaffen. Die nordöstlich angrenzende Wiesenfläche (LSG „Bekow“) am Promenadenweg wird durch eine dreireihige Hecke geschützt. Die Grünflächen/hinteren Gartenflächen werden in dem gesamten nördlichen Abschnitt durch einen $1,50 \text{ m}$ hohen Zaun begrenzt, der vor der eigentlichen Bebauung der einzelnen Grundstücke zu setzen ist.

12. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 3,3 ha.

• Fläche gesamt	ca. 32.630 m ²
• Verkehrsfläche	4.430 m ²
Planstraße „A“	1.100 m ²
Planstraße „B“	2.660 m ²
Privatstraße	110 m ²
Weg	80 m ²
Sichtdreieck	480 m ²
• öffentliche Grünflächen	1.130 m ²
• private Grünflächen (mit vorhandener Hecke 20 m ²)	460 m ²
• Nettobaugebiet	26.610 m ²
Baublock 1.1	3.750 m ²
Baublock 1.2	1.550 m ²
Baublock 2.1	1.310 m ²
Baublock 2.2	400 m ²
Baublock 3.1	1.040 m ²
Baublock 3.2.	10.860 m ²
Baublock 4	4.680 m ²
Baublock 5	3.020 m ²
• Anzahl der Eigenheimstandorte in den Baublöcken 3 und 4	23
• durchschnittliche Grundstücksgröße	740 m ²

13. Sicherung der Bauleitplanung

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke 30/12; 30/5 und 30/6 befinden sich in Eigentum der Investoren.

Das Flurstück 30/7 soll noch käuflich erworben werden.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist über entsprechende Verträge zu sichern.

Die Erschließungsstraßen „A“ und „B“ sowie die Grünfläche werden nach Fertigstellung an die Stadt übergeben. Dazu sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Hagenow, 16.09.97.....




.....
Der Bürgermeister

WEMAG
Obotritenring 40

19053 Schwerin

Hinweise zum Schutz unserer Versorgungsanlagen

1. Allgemeines

- 1.1. Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z. B. Aufgrabung, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.
- 1.2. Versorgungsanlagen der WEMAG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z. B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.
- 1.3. Die Versorgungsleitungen der WEMAG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.
- 1.4. Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.
- 1.5. Die Unfallverhütungsvorschriften, andere Sicherheitsvorschriften und Normen wie DIN und VDE gelten gleichermaßen und sind Mindestforderungen.

2. Erkundigungspflicht

- 2.1. Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der WEMAG Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.
- 2.2. Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z. B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschließlich Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die WEMAG haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufs der Versorgungsanlagen von den Plänen.
- 2.3. Sollte bei Bauarbeiten ein Kabel oder eine Freileitung beschädigt werden, so ist der Schadensort zu sichern und die Leitstelle der WEMAG, Tel.: 0385 - 755 112, zu informieren. Die Information muß folgende Angaben enthalten:
 - Schadensort
 - Schadensart
 - Umfang
 - Personenschaden

3. Zugänglichkeit

Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.