

Stadt Hagenow Landkreis Ludwigslust

Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Hagenow „Wohnsiedlung – Am Prahmer Berg“

für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 19,
Flurstücke: 1/1; 2/3; 4/2; 4/3; 7/2; 12/6; 12/10; 12/11; 13/6; 13/7
mit ca. 12.000 m²

im Osten begrenzt durch das Gebäude der Allgemeinen Förderschule, im Norden durch die
Straße „Am Prahmer Berg“, im Westen durch die Friedrich-Heincke-Straße (B321),
im Süden durch das Alten- und Pflegeheim Oberin von Lindeiner-Haus

Planaufsteller: Stadt Hagenow
 Die Bürgermeisterin

 Lange Straße 28-32
 19230 Hagenow

über: Architekturbüro Kadzioch
 Dipl.-Ing. Tom Kadzioch

 Am Margaretenhof 26
 19057 Schwerin

 Tel. 0385 – 486 72 74
 Fax 0385 – 486 72 75

 ab.kadzioch@t-online.de

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Hagenow
"Wohnsiedlung - Am Prahmer Berg"

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Planverfahren**
- 1.1. Ziele der Raumordnung
- 2. Planungsgrundlagen**
- 3. Rechtsgrundlagen**
- 3.1. Dokumente der Rechtsgrundlagen
- 3.2. Begründung Anwendung § 13a BauGB
- 4. Das Plangebiet**
- 4.1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
- 4.2. Bebauung / Nutzung der Umgebung
- 4.3. Bisherige Bebauung / Nutzung des Plangebietes
- 4.4. Planungsanlass
- 4.5. Flächennutzungsplan
- 4.6. Ziele und Zwecke der Planung
- 4.7. Topografische Verhältnisse
- 4.8. Vorhandener Bewuchs / Gehölzbestand
- 4.9. Erschließung
- 4.9.1. Äußere Verkehrserschließung
- 4.9.2. Innere Verkehrs- und Medieneerschließung
- 5. Städtebauliche Planung / Bebauungsplan**
- 5.1. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
- 5.2. Flächenbilanz
- 5.3. Das Baugebiet nach BauNVO
- 5.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.3.2. Gestalterische Festsetzungen
- 5.3.3. Ruhender Verkehr
- 5.3.4. Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.3.5. Private bzw. Gemeinschaftliche Grünflächen
- 5.3.6. Private bzw. Gemeinschaftliche Verkehrsflächen
- 5.3.7. Ver- und Entsorgung / Medien
- 5.3.7.1. Elektroenergieversorgung
- 5.3.7.2. Trink- und Löschwasserversorgung
- 5.3.7.3. Abwasserentsorgung
- 5.3.7.4. Regenwasserentsorgung
- 5.3.7.5. Telekommunikation
- 5.3.7.6. Wärmeversorgung
- 5.3.7.7. Gasversorgung
- 5.3.7.8. Müllentsorgung
- 5.4. Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur
- 5.5. Altlasten
- 5.6. Denkmalschutz
- 5.7. Immissionsschutz

1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Planverfahren

Die Fläche des Plangebietes wurde durch die Stadt Hagenow im Januar 2007 allgemein öffentlich zum Kauf ausgeschrieben. Dem ging eine mehrjährige Phase der Regelung offener Vermögensfragen voraus. Im August 2007 erfolgte die notarielle Beurkundung des Kaufes verschiedener Flurstücke unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse durch den Vorhabenträger „R&S Baugeschäft GbR Toddin, Dorfstraße 43, 19230 Toddin“, der mit der Absicht, eine Wohnbebauung auf der erworbenen Fläche zu realisieren, eine städtebauliche Planung initiierte.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Hagenow und dem Vorhabenträger erfolgte am 20.11.2007.

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Hagenow für das Wohngebiet „Wohnsiedlung – Am Prahmer Berg“ wurde, nach Befürwortung durch die Ausschüsse, mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadtvertretung der Stadt Hagenow vom 22.11.2007 eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a (1) Satz 1 BauGB durch Abdruck in dem Veröffentlichungsblatt Hagenows „Hagenower Blätter“ am 24.01.2008.

1.1. Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung hat in ihren Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landes-/Regionalplanung gemäß Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ist die Stadt Hagenow als ein Mittelzentrum definiert. Mittelzentren sind zu stärken und weiter zu entwickeln.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Raumordnungsbehörde gemäß LPLG und § 4 (2) BauGB beteiligt.

2. Planungsgrundlagen

- Digitalisierter Auszug aus der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) des Bereiches Hagenow im DXF-Format vom 22.01.2008 (Auftrag Nr. 61/08-0091 der Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin)
Enthalten sind: Gebäudebestand, Flurstücksgrenzen, Flurgrenzen, Straßenbezeichnungen im Bereich des Plangebietes
- Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow (2. Änderung, März 2006, rechtskräftig mit Datum vom 14.04.2006)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk für das Plangebiet M 1:1.000 (DIN A4)

Der Bebauungsplan Nr. 36 besteht aus den Teilen:

- A – Planzeichnung im Maßstab 1:500, incl. Planzeichenerklärung,
- B – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, sowie
- C – Verfahrensvermerke

3. Rechtsgrundlagen

3.1. Dokumente der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BG Bl. I S. 3316)
 - § 13a (1) Pkt.1 BauGB
beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach § 13a (1) Satz 1 BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)
 - § 13a (2) Pkt.1 i. V. m. § 13 (2) Pkt.1 BauGB
von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB kann abgesehen werden
 - § 13a (2) Pkt.1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB
eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die in § 13 (3) BauGB aufgeführten Folgeverfahren des Umweltschutzes entfallen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BG Bl. I 1991 I S.58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl., M-V S.102)
- Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow (2. Änderung, März 2006, rechtskräftig mit Datum vom 14.04.2006)

3.2. Begründung der Anwendung § 13a BauGB

Durch die Novellierung des BauGB vom 21.12.2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen (siehe auch Amtsblatt MV, Nr. 30 von 2007). Aufgrund der Einhaltung der vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB soll dieses Verfahren hier angewendet werden.

- Es erfolgt die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen innerhalb des Innenstadtdgebietes.
- Die festgesetzte Grundfläche des Plangebietes ist mit ca. 12.000 m² kleiner als 20.000 m².
- Im vorliegenden Plangebiet gibt es keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordern.
- Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind nicht von der Planung betroffen.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a (2) Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) Satz 1, (3) Satz 1, (3) Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind:

- Gemäß § 13 (2) Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) abgesehen werden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 (2) BauGB.

- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB kann die Eingriffsregelung entfallen.

4. Das Plangebiet

4.1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Hagenow, südlich des zentralen Altstadtbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Hagenow „Wohnsiedlung – Am Prahmer Berg“ umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hagenow, Flur 19:

Flurstücke 1/1; 2/3; 4/2; 4/3; 7/2; 12/6; 12/10; 12/11; 13/6; 13/7

Die Länge des Plangebietes beträgt ca. 195 m, die Breite ca. 62 m.

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt ca. 12.000 m².

Das Plangebiet wird begrenzt: - nach Osten durch das Gelände der Allgemeinen Förderschule (neu: Privatgelände Wohnen); - nach Norden durch die Straße „Am Prahmer Berg“; - nach Westen durch die "Friedrich-Heincke-Straße" (B 321); - nach Süden durch das Alten- und Pflegeheim Oberin von Lindeiner-Haus.

Verkehrstechnisch bietet die Stadt Hagenow mit ihrer Lage an der Bundesstraße B 321 und in nur ca. 10 km Entfernung von der Autobahn A 24 die schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ober-, Haupt- und Mittelzentren der näheren und weiteren Umgebung (Hamburg, Berlin, Schwerin, Ludwigslust, Wittenburg, ...).

4.2. Bebauung / Nutzung der Umgebung

Die umgebende Bebauung um den Planbereich ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige uneinheitliche Einfamilienhausbebauung charakterisiert. Im Süden ist die Bebauung durch das neue zweigeschossige Alten- und Pflegeheim geprägt, im Osten durch die ehemalige zweigeschossige Allgemeine Förderschule, jetzt allgemeines Wohnen (MFH) eines privaten Investors. Westlich der „Friedrich-Heincke-Straße“ (B 321) schließt sich auf Höhe des Plangebietes ein locker bebautes Mischgebiet mit vorwiegend gewerblichem Charakter an.

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind folgende, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige, Anlagen bekannt, die dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin (STAUN SN) angezeigt, bzw. von diesem genehmigt wurden:

- DANONE GmbH Hagenow (Anlage zur Verarbeitung von Milch)
- HMS Holzindustrie Hagenow GmbH (Biomasse – Heizwerk)
- [Mecklenburger Kartoffelveredelung Hagenow](#) (Heizkraftwerk)
- Betonwerk Hagenow GmbH & Co. KG (Betonwerk)
- [Infra Tec GmbH & Co. KG](#) (Heiz-/Kraftwerk)

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Das ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

4.3. Bisherige Bebauung / Nutzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet war bis Ende 2007 als Gebiet mit hohem Missstand zu bezeichnen, verfallene Bebauung, Folgen von Brandstiftung und extreme Vermüllung kennzeichneten den Zustand.

Etwa bis zur Mitte der 40er Jahre des 20. Jh. als Flüchtlingsunterkünfte schnell und billig erbaut, wurden die hauptsächlich in leichter Holzkonstruktion errichteten Baracken später durch Verwaltungen, Versicherungen und öffentliche Einrichtungen vorrangig für Bürobetrieb genutzt.

Vereinzelte Nutzungen dieser Art hielten sich noch bis in die späten 90er Jahre des 20. Jh. Seitdem stehen die Baracken, die kaum einen Mindestwärmeschutz nach DIN aufweisen, leer und ungenutzt. Sie waren immer wieder das Ziel vandalisierender Einbrecher.

Vor dem Bau der Holzbaracken soll die Fläche gärtnerisch genutzt worden sein.

4.4. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer kompletten Neuordnung für eine allgemeine Wohnbebauung in dem Plangebiet durch die Initiative eines privaten Vorhabenträgers geschaffen werden.

Hierzu hat sich die Stadt Hagenow am 22.11.2007 mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohnsiedlung – Am Prahmer Berg“ bekannt.

4.5. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagenow innerhalb einer südlich der Feldstraße ausgewiesenen zusammenhängenden Fläche für allgemeine Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow entwickelt und steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hagenow und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

4.6. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangebiet getroffen.

Um für den ausgewiesenen Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, regelt der Bebauungsplan die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan ein städtebauliches Gestaltungskonzept des Plangebietes festzuschreiben und einen Gestaltungsrahmen zu erarbeiten, der in Übereinstimmung mit den bereits vorhandenen städtebaulichen Strukturen steht, diese aufnimmt, weiter entwickelt und zwischen konträren baulichen Strukturen vermittelt.

So soll zwischen der Bebauung nördlich der Straße „Am Prahmer Berg“ und der südlich anschließenden Einfamilienhausbebauung, die zum neu errichteten Wohngebiet „Am Hasselsort“ führt, sowie den Baukörpern des Alten- und Pflegeheimes vermittelt und die Homogenität in der Stadtstruktur Hagenow verbessert werden.

Gleichzeitig soll damit die Straßenbebauung der Friedrich-Heincke-Straße städtebaulich ergänzt werden.

Vordergründigstes und für jedermann anschaulichstes Ziel ist es, mit der geplanten aufgelockerten zentrumsnahen Wohnbebauung auf Parzellengrößen zwischen ca. 450 m² bis ca. 740 m², eine bisher brachliegende innerstädtische Fläche wieder für die Allgemeinheit nutzbar zu machen und in ihrer städtebaulichen Funktion und Bedeutung erheblich aufzuwerten.

Die Entwicklung des Plangebietes hat im Einklang mit einer ortsbildverträglichen Bebauungsgröße und dem ressourcenschonenden Umgang mit der Natur zu erfolgen.

Die geplante Bebauung wird diesem Anspruch gerecht und wird keine negativen städtebaulichen und naturräumlichen Auswirkungen auf das Umfeld haben.

Der Bebauungsplan beschreibt eine der Lage des Plangebietes entsprechende innerstädtische Siedlungsstruktur mit 20 Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Nutzungseinheiten, unterschiedlich begrenzter Baumasse und einer einfachen Erschließung über drei Stichstraßen, die in gemeinschaftlichem Privateigentum verbleiben werden.

4.7. Topografische Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und weist nur geringe Höhenunterschiede in seiner maximalen Ausdehnung auf. Aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung kann von einer fortgesetzten grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.

Im Rahmen der Begleitung der Abbruchmaßnahmen der vorhandenen Bestandsbebauung wurden durch ein Baugrundlabor Untersuchungen vorgenommen.

Für den Nachweis der Schadstofffreiheit liegt eine gutachterliche Bestätigung vor.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens wurden Untersuchungen hinsichtlich der Baugrundsichtung, des Grundwasserstandes, der Wasserdurchlässigkeit, der Versickerungsfähigkeit und der Belastbarkeit des Untergrundes durch Flachgründungen vorgenommen.

Die Ausführung üblicher Flachgründungen mit Streifen- oder Einzelfundamenten ist möglich. Alternativ sind auch Fundamentplatten mit Frostschürzen realisierbar.

Im Zusammenhang mit dem Bau von Unterkellerungen können Grundwasserabsenkungsmaßnahmen erforderlich werden. Saisonal und witterungsbedingt schwankt der Grundwasserstand.

Versickerung von anfallendem Regenwasser ist möglich. Siehe hierzu Abschnitt 5.3.8.4. Regenwasserentsorgung.

Die Gutachten liegen zur Einsicht vor.

4.8. Vorhandener Bewuchs / Gehölzbestand

Die ehemals vollständig durch Wildwuchs von Bäumen, Sträuchern, Hecken und niederen Gehölzen gekennzeichnete Fläche wurde komplett geräumt. Dem ging ein Ortstermin mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust voraus, gefolgt von einem entsprechenden Baumfällantrag.

Mit Datum vom 25.10.2007 wurde eine Naturschutzgenehmigung mit Auflagen erteilt. Danach verbleibt als einziger Gehölzbestand eine Birke an der Südseite des Plangebietes.

Für den zulässigerweise entfernten Bestand an Großgrün ist als Kompensationsmaßnahme die Neuanpflanzung von 4 Bäumen vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern geschützten Biotope.

4.9. Erschließung

4.9.1. Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich-Heincke-Straße (B 321), sowie über die weiter östlich verlaufende Bahnhofstraße - zwei Verbindungsstraßen mit überörtlicher Bedeutung.

An die Friedrich-Heincke-Straße schließt die Straße "Am Prahmer Berg" als Einbahnstraße in Richtung der Bahnhofstraße an.

4.9.2. Innere Verkehrs- und Mediierschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Straße "Am Prahmer Berg" in ihrer Grundstruktur vorgegeben. Diese ist derzeit als Einbahnstraße in Richtung Bahnhofstraße organisiert und mittels verkehrsrechtlicher Beschilderung und baulicher Einrichtungen auf eine maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h

begrenzt. An diese Straße werden zukünftig die geplanten privaten Erschließungsstraßen des Plangebietes anschließen.

Der Ausbaugrad der Straße "Am Prahmer Berg" entspricht etwa dem Stand der 70er Jahre des 20. Jh.: relativ schmaler Gehweg mit Beton-Gehwegplatten 30x30 cm, z. T. uneben, einem Fahrstreifen aus Ort beton, der nach diversen Eingriffen für die Medienversorgung des Stadtgebietes und der Anrainer unterbrochen, geflickt und ergänzt wurde.

Eine allgemeine Straßenbeleuchtung befindet sich in größeren Abständen auf der Südseite der Straße.

Planmäßige Anlagen für den ruhenden Verkehr gibt es in der Straße nicht. Tatsächlich vorhandene derartige Nutzungen des unbefestigten Seitenstreifens auf der Südseite der Straße werden von den Anwohnern und der Stadt Hagenow toleriert. Ansonsten hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

Im Bereich des Plangebietes sind alle erforderlichen Medientrassen vorhanden. Ein öffentlicher Regenwasserkanal befindet sich in der Friedrich-Heincke-Straße.

Die Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das öffentliche Medienversorgungsnetz ist somit grundsätzlich gewährleistet. Technische Details sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und zu klären.

5. Städtebauliche Planung / Bebauungsplan

5.1. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Flurstücke befinden sich im Privateigentum des Vorhabenträgers und stehen für eine Planung und Bebauung zur Verfügung. Die Erschließungsstraßen werden gemeinschaftliches Eigentum der künftigen Baugrundstückwerker und werden daher nicht an die Stadt Hagenow als öffentliche Flächen übertragen.

5.2. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Hagenow umfasst eine Fläche von ca. 12.000 m².

Flächenverteilung:

- Allgemeines Wohngebiet, incl. privater Grünflächen	ca.	10.817 m ²
- private/gemeinschaftliche Erschließungsstraßen	ca.	1.183 m ²
Gesamtfläche:	ca.	12.000 m²

5.3. Das Baugebiet nach BauNVO

Der Bebauungsplan weist drei „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO für die Bebauung mit unterschiedlich strukturierten freistehenden Einfamilienhäusern aus. Mit dem Baugebiet WA1 soll die Bebauung an der Ostseite der Friedrich-Heincke-Straße fortgesetzt werden.

Mit dem Baugebiet WA2 nimmt der Bebauungsplan die kleinteilige Struktur der Nordseite der Straße "Am Prahmer Berg" auf und gibt damit dieser Straße wieder einen stadttypischen städtebaulichen Straßenraum.

Das Baugebiet WA3 befindet sich im Übergangsbereich von der kleinteiligen Bebauung entlang der Straße "Am Prahmer Berg" zu der voluminösen Baumasse des Alten- und Pflegeheimes, welches sich im Süden an das Plangebiet anschließt.

5.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossigkeit: maximal 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Eine Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 19 (4) BauNVO zulässig.

Mit der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen ($TH \leq 4,60$ m (WA1+WA2); $FH \leq 9,00$ m (WA1-WA3)) sollen sowohl eine Anpassung der straßenbegleitenden Bebauung an den allgemeinen Charakter der vorhandenen baulichen Umgebung und damit ein zusammenhängendes Straßenbild in den Baugebieten WA1 und WA2, als auch die Vermeidung höherer Gebäude in Baugebiet WA3 gegenüber der baulichen Umgebung, erreicht werden.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in den Baugebieten WA1 und WA2 berücksichtigt die veränderte Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach § 87 (2) LBauO M-V (01.09.2006) gegenüber der vorherigen Landesbauordnung (09.08.2002) und soll damit die baugestalterische Freiheit der Bauherren auf der straßenabgewandten Gebäudeseite nicht unnötig einschränken, was bei der Festsetzung nur eines Vollgeschosses der Fall gewesen wäre.

Da das Baugebiet WA3 nicht in direkter Sichtbeziehung zu den Straßenräumen der Friedrich-Heincke-Straße und der Straße "Am Prahmer Berg" steht und darüber hinaus im Süden von der Baumasse des Alten- und Pflegeheimes optisch begrenzt wird, ist hier ausdrücklich eine höhere Variabilität der Gebäude- und Dachformen gewollt und zugelassen. Die Beschränkungen im Baugebiet WA3 sind bewusst gering gehalten, um sowohl die Möglichkeit zu schaffen, verschiedene Baugestaltungswünsche zukünftiger Bauherren erfüllen zu können, als auch eine Baugebietsfläche innerhalb der Stadt Hagenow bereitstellen zu können, die die grundsätzliche Möglichkeit für die Realisierung moderner zeitgemäßer Bauformen (Kubismus, Flach-/Pulldach, ...) bietet. Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch klassische Bungalowformen entstehen könnten.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Außenwandhöhe von 7,00 m über Bezugspunkt, die ebenfalls auf Dachaufbauten anzuwenden ist, sollen in dem Baugebiet WA3 Gebäudeformen vermieden werden, die durch maximale Ausnutzung aller vorgegebenen Beschränkungen eine Außenwirkung wie ein dreigeschossiges Gebäude entfalten könnten. Das ist ausdrücklich nicht gewünscht.

Die festgesetzten Baulinien in den Baugebieten WA1 und WA2 sollen die Erhaltung des städtebaulich gewünschten Straßenraumes sicherstellen. Die Anordnung der Gebäude zur Baulinie ist in Baugebiet WA2 nicht festgesetzt.

In Baugebiet WA1 ist eine Baulinie vorgegeben, um eine stadtgestalterische Verbindung zwischen der Straßenrandbebauung nördlich und südlich des Plangebietes wiederherzustellen und einen fließenden Übergang zu der Straße "Am Hasselsort" zu schaffen.

Mit der Firstrichtungsfestsetzung in WA1 und der Festsetzung zur Anordnung und Ausbildung von Garagen und Nebenanlagen i. S. v. §14 BauNVO soll sichergestellt werden, dass massive bauliche Anlagen in WA1 in schalltechnisch günstiger Art und Weise entlang der Friedrich-Heincke-Straße angeordnet werden (Abschottung) und sich so positive Effekte für dieses Baugebiet und das gesamte Plangebiet ergeben.

5.3.2. Gestalterische Festsetzungen

Mit den in Textteil B vorgenommenen Festsetzungen soll dem städtebaulichen Charakter der näheren Umgebung in den Straßen „Am Prahmer Berg“ und in der Friedrich-Heincke-Straße entsprochen werden. Dabei wird besonderer Wert auf die Erhaltung der ortstypischen farbigen Erscheinung und Kubatur der Gebäudehüllen im Straßenraum gelegt.

Zum öffentlichen Straßenraum hin sollen die Gebäude in den Baugebieten WA1 und WA2 eher klein und zurückhaltend wirken, während für die Gebäude des Baugebietes WA3 größere baugestalterische Freiheiten bestehen.

Hochglänzende Dachdeckungsmaterialien sind wegen ihrer unnatürlichen optischen Erscheinung ausgeschlossen, ebenso wie andersfarbige Materialien, als in den Festsetzungen aufgeführt.

Mit der Festsetzung zur Firstrichtung der Hauptgebäude und der Anordnung und Ausbildung von Garagen und Nebenanlagen i. S. v. §14 BauNVO in WA1 soll sichergestellt werden, dass massive bauliche Anlagen in WA1 in aufgelockerter Form in der Weise entlang der Friedrich-Heincke-Straße angeordnet werden, dass sowohl die nach Punkt 5.7. gewünschten Schallschutzeffekte, als auch eine möglichst geschlossene, optisch ansprechende Form der Randbebauung erreicht werden.

5.3.3. Ruhender Verkehr

In den gemeinschaftlichen (privaten) Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes werden jeweils einige frei verfügbare Pkw-Stellplätze angeordnet werden. Diese sind für Besucher der Anlieger und sonstige Anlieferer u.ä. vorgesehen.

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu realisieren. Nach Möglichkeit sollten zwei Stellplätze pro Baugrundstück vorgesehen werden.

5.3.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße "Am Prahmer Berg" und drei private Stichstraßen an das vorhandene Straßennetz der Stadt Hagenow.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Verkehrsflächen.

5.3.5. Private bzw. Gemeinschaftliche Grünflächen

Die unbebauten Wohngebietsflächen sollen gärtnerisch begrünt und mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Nadelgehölze sind als staduntypische Gewächse in Westmecklenburg/M-V ausdrücklich unerwünscht! Dazu zählen auch Koniferen jeder Art.

Gemäß Naturschutzgenehmigung nach § 26a LNatG M-V (Az. 67 364 P 660 0434 B-PL) vom 25.10.2007 ist die an der Südgrenze des Plangebietes vorhandene Birke zu erhalten.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe geschlossener, nicht transparenter Einfriedungen privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum sowie in den Einfahrtsbereichen der Privatstraßen von maximal 0,80 m Höhe, sowie die Vorgabe eines Pflanzenreihen – Abstandes von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze bei der Anlage von Hecken, zielen auf die Gewährleistung der allgemeinen Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit des allgemeinen Fußgänger-, Rad- und Fahrzeugverkehrs, insbesondere in den Einfahrtsbereichen der Stichstraßen) sowie auf die dauerhafte Sicherstellung der Größe des geplanten Straßenraumes (Vermeidung dessen Einengung durch unkontrollierten Hecken- und Pflanzenwuchs im Übergangsbereich zu privaten Grundstücksflächen) ab.

5.3.6. Private bzw. Gemeinschaftliche Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz Hagenows erfolgt über drei Stichstraßen, die im gemeinschaftlichen Eigentum der jeweiligen Anlieger stehen und damit den Status von privaten Straßen haben werden.

Um die Erschließung der Grundstücke und die öffentliche Erreichbarkeit des Plangebietes auf Dauer zu sichern, werden zukünftig Geh-, Fahr-, Leitungs- und Wegerechte zugunsten der jeweiligen Anlieger/Nutzer/Versorger und der Öffentlichkeit definiert.

In den Stichstraßen werden jeweils einige frei verfügbare PKW-Stellplätze geschaffen.

Entsprechend der Naturschutzgenehmigung nach § 26a LNatG M-V (Az. 67 364 P 660 0434 B-PL) vom 25.10.2007 sind mindestens vier einheimische standortgerechte Laubbäume mittlerer Baumschulqualität, Mindeststammumfang 16–18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Auflage ist durch Pflanzungen in den Privatstraßen zu erfüllen.

5.3.7. Ver- und Entsorgung / Medien

Das Plangebiet ist entsprechend den anerkannten Regeln medientechnisch zu erschließen. Die Kabel- und Leitungstrassen sind vorzugsweise in den Stichstraßen als Sammeltrassen zusammenzufassen und von dort aus an das jeweilige öffentliche Versorgungsnetz anzuschließen.

Eine Ausnahme bilden die Medien, die aufgrund einer bereits vorhandenen äußeren Ringstruktur um das Plangebiet kostengünstiger direkt von den öffentlichen Hauptleitungen an die einzelnen Baugrundstücke angeschlossen werden können.

Im Rahmen der allgemeinen Erschließungsplanung sind die technischen Details der Medienschließung allgemein zu klären und festzuschreiben.

5.3.7.1. Elektroenergieversorgung

Die Elektroversorgung ist von dem vorhandenen Trafo in der Straße "Am Prahmer Berg" komplett zu erneuern und eine neue Haupterschließungstrasse ist zu verlegen. Damit sind gleichzeitig die vorhandenen Einfamilienhäuser der gegenüberliegenden Straßenseite anschlussmäßig zu sanieren. Über neue Haupt- und Sammelleitungen in den privaten Stichstraßen sind die Baugrundstücke des Plangebietes zu versorgen.

5.3.7.2. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandene, das Gebiet umlaufende Ringschließung. Die jeweilige Grundstückserschließung erfolgt direkt von der Ringleitung aus.

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes stehen insgesamt 4 Unterflurhydranten in der näheren Umgebung zur Verfügung: 2 Hydranten in der nördlichen Zuwegung des Alten- und Pflegeheimes (Flst. 10/25), 1 Hydrant im Gehwegbereich des öffentlichen Straßenraumes an der SW- Ecke des Plangebietes (Flst. 10/24), 1 Hydrant im Gehwegbereich des öffentlichen Straßenraumes in der Straße "Am Prahmer Berg" (Flst. 99/1), etwa mittig des Flst. 158/8. Dabei wird ein Abstandsmaß eines Hydranten zum jeweils nächstgelegenen von L = max. ca.80 m nicht überschritten.

Anordnung und Flächenbefestigung der Wasserentnahmestellen lassen vermuten, dass diese ungehindert durch Löschfahrzeuge angefahren werden können und diese dort zur Wasserentnahme ungehindert Aufstellung nehmen können. Gegebenenfalls ist hierzu eine separate Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr einzuholen.

Vom örtlichen Trinkwasserversorger, Stadtwerke Hagenow, liegt eine schriftliche Bestätigung vor, dass eine ausreichende Löschwassermenge an den Entnahmestellen sichergestellt werden kann (800 l/min über 2 Stunden in Wohngebieten gemäß LBauO M-V und Arbeitsblatt W405 der DVGW).

5.3.7.3. Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in ein vorhandenes Abwassersystem in der Straße "Am Prahmer Berg" eingeleitet.

Dazu werden in den privaten Stichstraßen Sammelleitungen verlegt.

Die grundsätzliche Abwasserbeseitigungsmöglichkeit ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden hinsichtlich der Kapazitäten abgestimmt. Technische Details hinsichtlich Anschlüssen, Weglängen, Gefällestrrecken usw. sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

5.3.7.4 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser der privaten Stichstraßen wird z. T. in das vorhandene Regenwassersystem eingeleitet. Dazu ist eine neue Regenwassersammelleitung innerhalb des Plangebietes von den Stichstraßen bis zur Friedrich-Heincke-Straße zu verlegen. Dort endet bisher das öffentliche Regenwasserentsorgungsnetz.

Die östliche Stichstraße erhält aufgrund geeigneter Versickerungsbedingungen eine unterirdische Rigolenversickerung. Ein möglicher späterer Anschluss an eine öffentliche Regenwasserleitung in der Straße "Am Prahmer Berg" wird vorgesehen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf denselben oberflächennah zu versickern (keine Sickerschächte!).

Abfließendes Niederschlagswasser von Grundstücken darf nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke führen (§ 80 (3) LWaG). Die anstehenden Bodenverhältnisse sind zu beachten (siehe Baugrundgutachten).

5.3.7.5. Telekommunikation

Die Fernmelde- und TV-Anschlüsse sind an die vorhandene Grunderschließung in der Straße "Am Prahmer Berg" einzubinden.

Auch hier erfolgt die Erschließung über Sammeltrassen in den Stichstraßen und von dort zu den jeweiligen Baugrundstücken.

Auf Anfrage wurde von der DTAG bestätigt, dass volle DSL-Verfügbarkeit für das Plangebiet besteht.

5.3.7.6. Wärmeversorgung

Im Bereich um das Plangebiet steht keine Fernwärmeversorgung zur Verfügung. Dahingehend sind auch keine Planungen von anderer Stelle bekannt.

Die Wärmeversorgung der Grundstücke soll individuell, überwiegend mit oberflächennahen Wärmepumpensystemen, realisiert werden. Alternativ steht eine öffentliche Gasversorgung zur Verfügung.

5.3.7.7. Gasversorgung

Das vorhandene Gasversorgungssystem in der Straße "Am Prahmer Berg" ist in die drei privaten Stichstraßen mit Stichleitungen zu erweitern. Damit soll eine individuelle Anschlussmöglichkeit der Grundstücke bei Bedarf geschaffen werden.

5.3.7.8. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach der entsprechenden örtlichen Satzung, bzw. den Vorgaben durch den zuständigen Müllentsorger.

Ein direktes Andienen der Baugrundstücke im Plangebiet durch einen Müllentsorger ist aufgrund der Ausbildung der Privatstraßen nicht möglich und nicht vorgesehen. Zum Abholungstag haben die Grundstückseigentümer die entsprechenden Müllbehälter entsprechend der Abfall-/Müllentsorgungssatzung im öffentlichen Straßenraum zu platzieren und nach der Entleerung wieder auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Die allgemein in der Stadt Hagenow zur Verfügung stehenden Wertstoffsammelbehälter sind zur entsprechenden Mülltrennung zu nutzen.

5.4. Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur

In Hagenow, als einem ausgewiesenen Mittelzentrum, stehen alle wichtigen Einrichtungen der Versorgung, Kultur und Bildung zur Verfügung. Es sind alle üblichen Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Schulformen vorhanden.

5.5. Altlasten

Gemäß Information des Fachdienstes Grundwasserschutz/Altlasten des Landkreises Ludwigslust befindet sich eine Eintragung mit Bezug auf eine Teilfläche des Plangebietes im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust mit der Nr. S408 mit dem Hinweis auf möglicherweise ölhaltige Rückstände.

Die Abbruch- und Tiefenenttrümmerungsmaßnahmen der Bestandsbauten wurden dahingehend durch ein zertifiziertes Baugrundlabor betreut und es wurde die Schadstofffreiheit gutachterlich bestätigt. Dieses wird dem o. g. Fachdienst zur Bewertung und Berücksichtigung im Altlastenkataster ausgehändigt. Ziel der fachlichen Begleitung war die Feststellung / fachgerechte restlose Beseitigung / Dokumentation etwaiger Schadstoffe, so dass vor Baubeginn im Plangebiet das Vorhandensein schädlicher Stoffe ausgeschlossen werden konnte.

5.6. Denkmalschutz

Nach Information des Fachdienstes Kreisentwicklung und Bildung / Untere Denkmalschutzbehörde befinden sich im äußersten Westen des Plangebietes an der Friedrich-Heincke-Straße Flächenbereiche, in denen eventuell mit Bodendenkmalen gerechnet werden kann. Diese Flächen sind in der Planzeichnung vermerkt. Die nachrichtlich übernommenen Hinweise bezüglich des Verhaltens beim Auffinden von Bodendenkmalen sind zwingend einzuhalten!

5.7. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die Eigenart des Plangebietes (WA gem. BauNVO) sind nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Das betrifft insbesondere die nach § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete neben dem allgemeinen Wohnen zulässigen Nutzungen, gilt also auch für Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes selbst.

Folgende Immissionsrichtwerte für Außenlärm dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)

tags 55 dB(A) 06:00 - 22:00 Uhr

nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) 22:00 - 06:00 Uhr

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte war auch gegenüber dem von Außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärm zu prüfen.

Als in Frage kommende Schallquellen wurden gutachterlich untersucht: die Bundesstraße B 321 (Friedrich-Heincke-Straße), die Eisenbahnlinie und die Straße "Am Prahmer Berg". Für diese Verkehrswege lagen Verkehrsbelastungszahlen, z. T. auch Prognosewerte (für das Jahr 2015), vor, bzw. wurden vom Straßenbauamt Schwerin zur Verfügung gestellt.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den Grenzen des Plangebietes durch die umliegenden Gewerbeansiedlungen kann aufgrund deren Entfernung zum Plangebiet und deren zulässigen Betriebes angenommen werden. Bei der Errichtung der Gewerbebetriebe war die Fläche des Plangebietes bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow als Wohnbauland (Allgemeine Wohnbaufläche) ausgewiesen und als solche im Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe zu beachten und deren Schutz nachzuweisen.

Hinsichtlich der Randbedingungen der schalltechnischen Untersuchung wurde darauf Wert gelegt, ausschließlich die außerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans vorhandene Bebauung zu berücksichtigen. Somit wurden keine schalltechnisch verbessernden Anordnungen von Gebäuden im Plangebiet untereinander, oder Gebäudelagen im Schallschatten anderer Gebäude simuliert. Die Anordnung von Gebäuden zueinander, vor allem im Plangebiet selbst, hat jedoch einen erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, was sich insbesondere in Baugebiet WA3 positiv bemerkbar machen wird.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel nach DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) teilweise im Plangebiet durch den Verkehrslärm rechnerisch überschritten werden.

Als maßgebliche Lärmquellen hoben sich dabei die Friedrich-Heincke-Straße (B 321) und die Straße "Am Prahmer Berg" hervor. Die Emissionen des Bahnverkehrs (Bahnlinie) sind gemäß der gutachterlichen Untersuchung nur geringfügig und nicht für das Plangebiet relevant.

Die maximale Überschreitung der Tag-Werte der Beurteilungspegel beträgt an der Westseite des Plangebietes 8,4 dB und nimmt nach Osten gemäß des Verlaufes der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ab.

Die maximale Überschreitung der Nacht-Werte der Beurteilungspegel beträgt an der Westseite des Plangebietes 12,9 dB und nimmt ebenfalls nach Osten gemäß des Verlaufes der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ab.

In Lärmpegelbereich I (LPB I), an der Ostseite des Plangebietes, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, da hier die schalltechnischen Orientierungswerte Tag / Nacht eingehalten werden.

Nach DIN 18005 Abschnitt 5.1 wäre der erhöhte Schalleistungspegel vorzugsweise am Ort seiner Entstehung - im öffentlichen Straßenraum - mittels "aktiver" Maßnahmen (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände, Änderung Fahrbahnbelag, Geschwindigkeitsreduzierung, ...) zu vermindern. Das ist jedoch aus stadtgestalterischer und verkehrstechnischer Sicht im vorliegenden Fall nicht möglich.

Für einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand fehlt es an Platz im öffentlichen Straßenraum. Außerdem erscheint die städtebauliche Wirkung einer planmäßigen ca. 3,50m hohen Schallschutzwand im Verlauf der Friedrich-Heincke-Straße an dieser Stelle mehr als fragwürdig (vergl. dazu Schallschutzwand Schweriner Straße auf Höhe Lebenshilfwerk Hagenower Werkstätten).

Eine Geschwindigkeitsreduzierung gibt es bereits im Bereich des Oberin von Lindeiner - Hauses (Tempo 30). Eine weitere Reduzierung wird im Verlauf einer Bundesstraße nicht durchsetzbar sein und wird auch keine merkliche Verbesserung bringen. Eine Änderung des Straßenbelages ergäbe ebenfalls kaum merkliche Vorteile, da der jetzige Belag bereits einen guten Zustand aufweist.

Eine Kompensation durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst (passive Schallschutzmaßnahmen) ist jedoch problemlos realisierbar, wie die übrige straßenbegleitende vorhandene Bebauung in der Friedrich-Heincke-Straße belegt.

Damit ist die Überschreitung der Nacht-Werte mit einfachen Mitteln zu kompensieren.

Eine Kompensation der Tag-Werte - Überschreitung wäre nur durch die o. g. "aktiven" Maßnahmen effektiv möglich, die jedoch nicht durchführbar sind. Damit verbleibt hierfür nur, entsprechend schutzbedürftige Freibereiche (Terrassen, Loggien, Balkone,) im Schallschatten der Hauptgebäude, **also auf deren lärmabgewandter Gebäudeseite, und die Hauptgebäude selbst möglichst weit traufständig in Richtung Friedrich-Heincke-Straße anzuordnen, um die im Schallschatten liegenden Flächen so groß wie möglich zu gestalten.**

Wünschenswert ist ein Gebäudeschluss benachbarter Hauptgebäude durch massive Anlagen, wie Garagen, Abstellräume und Mauern, um eine durchgehende Schall-Abschottung des Straßenraumes zu erreichen. Damit wären sowohl für diese Grundstücke selbst, als auch für das übrige Plangebiet schalltechnisch positive Effekte erreichbar.

Eine konkrete Bebauung kann durch B-Plan-Festsetzungen nicht zwingend erreicht werden. Mit den Festsetzungen nach 1.2.4. (Text Teil B) werden jedoch entsprechende Randbedingungen vorgegeben (siehe auch Pkt. 5.3.1. und 5.3.2.), um dieses Ziel zu erreichen.

Mit Blick auf vergleichbare Innenstadtbereiche (Feldstraße, Fritz-Reuter-Straße, Bahnhofstraße, Schweriner Straße) erscheint diese Situation für die vorhandene Innenstadtlage akzeptabel.

Unter Berücksichtigung der in den schalltechnischen Untersuchungen ermittelten Beurteilungspegel nach DIN 18005 wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) innerhalb des Plangebietes festgelegt, auf deren Grundlage, in Verbindung mit den Ausführungen der DIN 4109, der Entwurf der Gebäudestrukturierung (Raumanordnung) und die Bemessung der Außenbauteile der Gebäude zum Schutz gegen Außenlärm (passive Schallschutzmaßnahmen) zu erfolgen haben.

In der Gebäudeplanung ist gem. DIN 4109 zu berücksichtigen:

- Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-/Kinderzimmer u.ä.) und Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite; ab LPB III vorgeschrieben
- Anordnung der Fenster schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite
- Schutzbedürftige Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind ab LPB III mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (R'_{w,res.}) gem. DIN 4109 Tab. 8 für das gesamte Außenbauteil gewährleisten.
- Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 Tab.8

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109 Tab.8, Auszug)

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel db(A)	Aufenthaltsräume in	Büroräume und
		Wohnungen u.ä. erf. R'w,res. des Außenbauteils in db	ähnliche
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Nach DIN 4109 Abschnitt 5.5.1 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung (wie im Plangebiet) um 5 db(A) gemindert werden.

Zu beachten sind ebenfalls die Korrekturwerte nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Nach Fertigstellung der geplanten "Ortsumgehung Hagenow" der Bundesstraße B 321 reduzieren sich voraussichtlich die Verkehrsbelastungszahlen der Friedrich-Heincke-Straße und somit auch die sich daraus ergebenden Schallimmissionen für das Plangebiet.

Hagenow,

.....
Bürgermeisterin