

# Stadt Hagenow



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 “Gewerbepark West“ an der Söringstraße

nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Begründung

August 2013

**Stadt Hagenow  
Landkreis Ludwigslust -Parchim**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbepark West“  
nach § 13a BauGB für den Bereich des NORMA - Lebensmittelmarktes**

**für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 24, Flurstücke 51/9, 51/1, 51/14, 51/15, 51/17, 51/18, 51/20, 51/22 bis 51/35 – westlich der Söringstraße, südlich der Zufahrt zur Kläranlage und nördlich der Holzwerke – Änderungsbereich Flurstück 51/29**

Auftraggeber: Stadt Hagenow  
Lange Straße 28 - 32  
19230 Hagenow

Auftragnehmer: Gudrun Schwarz - Architektin für Stadtplanung  
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Ziegeleiweg 13  
19057 Schwerin  
Telefon 0385 – 48 975 9800  
Telefax 0385 – 48 975 9809  
g.schwarz@buero-sul.de

Bearbeiter: Gudrun Schwarz  
Kersten Jensen  
Frank Ortelt

---

## Inhaltsverzeichnis

*Die kursiven Textteile sind die Änderungen/Ergänzungen, die sich nach der öffentlichen Auslegung ergeben haben.*

### Begründung zur Satzung

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	4
1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren .....	4
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planungsziel/ Standortwahl</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Bestand</b> .....	<b>7</b>
5.1. rechtskräftiger Bebauungsplan .....	7
5.2. Änderungsfläche .....	7
<b>6. Änderungen</b> .....	<b>8</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.3. Verkehrserschließung .....	9
6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	9
6.5. Grünflächen .....	9
<b>7. Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
7.1. Einleitung .....	9
7.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	9
<b>8. Artenschutz</b> .....	<b>10</b>
8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	10
8.2. Schutzgebiete und Objekte .....	13
<b>9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> .....	<b>13</b>
9.1. Auswirkungen .....	13
9.2. Einwirkungen .....	14
<b>10. Klimaschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>14</b>
<b>12. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>14</b>

### Planzeichnung

---

## 1. Allgemeines

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 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. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010,
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009.

### 1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 29.11.2012 auf Antrag der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG, Sitz Demmin, beschlossen, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 grenzt westlich an die Söringstraße, nördlich an die Zufahrt zur Kläranlage und südlich an das Werksgelände der Holzwerke. Die Änderung betrifft den Bereich des NORMA – Lebensmittelmarktes mit dem Flurstück 51/29, Flur 24 Gemarkung Hagenow.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und zu ändern. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits bebautes Bebauungsplangebiet, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist und hier eine Nachverdichtung erfolgen soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.

- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient die gescannte Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bestandsgebäude und befestigten Flächen wurden aus dem Luftbild bzw. der Flurkarte übernommen. Die Flurstücksgrenzen und – nummern wurden aus der aktuellen Flurkarte übernommen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## **2. Geltungsbereich**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hagenow die Flurstücke 51/9, 51/10, 51/14, 51/15, 51/17, 51/18, 51/20, 51/22 bis 51/35 aus der Flur 24. Die Fläche ist ca. 3,3 ha groß. Eigentümer der Änderungsfläche, Flurstück 51/29, ist die IMPERIAL Vermögensgesellschaft mbH aus Feldkirchen.

Die Änderung betrifft ausschließlich das Flurstücke 51/29 mit einer Größe von 4.239 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche wurde in der Planzeichnung dargestellt. Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 wurden als Darstellungen ohne Normcharakter die aktuellen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sowie der Gebäudebestand in die Planunterlage übernommen.

An das Plangebiet schließen sich auf der nordöstliche Seite Grün- und Ödlandflächen, im Westen die Flächen des Stadtbauhofes und der Kläranlage und auf der südlichen Seite die Betriebsflächen der Holzwerke an. Östlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße 321 (Söringstraße) begrenzt. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der mit einer Linksabbiegespur ausgebauten Söringstraße.

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

## **3. Planungsziel/ Standortwahl**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist zum überwiegenden Teil mit Nutzungen belegt. Der NORMA – Markt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 an der Söringstraße.

Der Eigentümer des Flurstückes 51/29 und des darauf befindlichen Gebäudes plant in Abstimmung mit der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG die Erweiterung der Verkaufsraumfläche des NORMA –Marktes auf 900 m<sup>2</sup> und eine Ergänzung von Ladengeschäften mit insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> (z.B. Bäcker, Schlachter), die keine innenstadtrelevanten Sortimente führen. Der NORMA – Markt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbereiche der südlichen Altstadt, für die in der Nähe befindlichen Verwaltungen und Betriebe sowie



durch die Lage an der Ortsdurchfahrt der B 321 für den Kofferraumeinkauf. Durch die Erweiterung und Neuordnung der Verkaufsraum- und Lagerflächenfläche sowie einer Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes des NORMA – Marktes soll die Wettbewerbsfähigkeit wesentlich verbessert werden. Es wird die Präsentation der gesamten Angebotspalette von NORMA sowie eine zeitgemäße Darstellung der Waren angestrebt. Die Anliefersituation für LkW ist zur Zeit kompliziert, so dass hier dringend eine Verbesserung *der Anfahrt zur Rampe* erforderlich ist.

Die städtebauliche Qualität dieses Bereiches liegt in der bevorzugten Lage an der B 321, so dass der Markt mit Pkw gut erreichbar ist. Um die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote für die nahen Wohnbereiche sowie die umliegenden Betriebe und Einrichtungen attraktiver zu machen, ist die Ansiedlung von kleineren Ladeneinheiten geplant.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderungen beschränken sich ausschließlich auf eine Teilfläche des Baufeldes GE 2 (hier das Grundstück des NORMA – Marktes).

#### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

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

Per 31.12.2010 hatte die Stadt Hagenow 11.745 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2005 (LEP M-V) ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen, der weiter zu stärken ist.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“.

Das **Einzelhandelsentwicklungskonzept** von 2000 wurde 2011 fortgeschrieben. Die Fassung „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hagenow“ wurde durch die Stadtvertretung am 01.12.2011 beschlossen. Entsprechend der Bewertung der Nahversorgungssituation und der räumlichen Verteilung des Angebots übernimmt der Standort NORMA an der Söringstraße insbesondere die Nahversorgung der im umgebenden Gewerbegebiet Beschäftigten. Der Standort kommt zusammen mit dem Repo Rest- und Sonderposten Markt und dem Getränkemarkt die Funktion einer autoorientierten Massenversorgung zu. Etablierten Nahversorgungsstrukturen sollten durch moderate Flächenerweiterungen zukunftsfähige Entwicklungen ermöglicht werden, wobei zentrenrelevante Sortimente nur zur Arrondierung dienen können.

Die Entwicklungsvorgaben in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Hagenow entsprechend der Vorgaben aus übergeordneten Planungen.

## 5. Bestand

### 5.1. rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist seit dem 26.08.1994 rechtskräftig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Änderungsfläche (Teilbereich der Teilfläche 2) als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- Grundflächenzahl            0,8
- Traufhöhe                      10,0 m
- Firsthöhe                        12,0 m

Entlang der Söringstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Hagenow festgesetzt.

Die 1. vereinfachte Änderung ist seit dem 01.02.1996 rechtskräftig und umfasste die Änderung der Festsetzung V im Teil B-Text zur Art der baulichen Nutzung.

#### V. Weiteres zur Art der baulichen Nutzung

Wegen der zu erwartenden beeinträchtigenden Wirkung auf die Innenstadt sind Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässig. Auf den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe nur ohne folgendes Sortiment zulässig:

Apotheke	Backwaren	Bekleidung
Betten, Gardinen	Bilderrahmen	Blumen
Drogerie	Fahrräder	Fotoartikel
Gemüse	Haushaltswaren	Juwelier
Optikartikel	Parfümerie	Reformwaren
Reisebüro	Pelz- u. Lederwaren	Sanitärartikel
Schlachterei	Schuhe	Schlüsseldienst
Spielzeug	Uhren/Schmuck	Wäsche
Unterhaltungselektronik	Zeitschriften	Nahrungs-u. Genussmittel

Zulässig sind außerdem ein Getränkeabholmarkt sowie Kraftfahrzeug-Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und auf den mit GE 2 bezeichneten Flächen die Errichtung eines Lebensmittel-Grundversorgers mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche.

### 5.2. Änderungsfläche

Auf der Änderungsfläche befindet sich seit 1994 der NORMA – Markt mit einer Verkaufsraumfläche von 700 m<sup>2</sup>, integriert eine kleine Bäckerfiliale. Das Gebäude hat eine Klinkerfassade und eine Dacheindeckung mit roten Dachsteinen.

Um den aktuellen Einzelhandelsanforderungen gerecht zu werden, wurden in den letzten Jahren Ein- und Umbauten vorgenommen, die zulasten der Verkaufsraum- und Lagerflächenfläche gingen. So wurden das Pfandrücknahmesystem und eine Backstrecke mit Vorbereitungsraum angeordnet. Der im Gebäude befindliche Bäcker besitzt nur eine sehr kleine Verkaufsraumfläche und ist nur durch den NORMA – Markt zu erreichen. Die Anlieferung für LkW liegt hinter dem Gebäude und ist sehr beengt, so dass es mehrfach zu Schäden am Gebäude gekommen ist.

Dem NORMA – Markt ist ein mit Betonsteinen gepflasterter Parkplatz vorgelagert. Der Parkplatz ist durch einen schmalen Grünstreifen von der Erschließungsstraße getrennt. Über die bestehende Zufahrt von der Erschließungsstraße werden sowohl der NORMA - Markt als auch die übrigen Ladeneinheiten auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Auf dem Flurstück befindet sich zur Söringstraße ein Trafogebäude. Beidseitig des Trafos verläuft ein schmaler Grünstreifen entlang der Söringstraße. In diesem Grünstreifen führen Elektrokabel der Stadtwerke Hagenow GmbH entlang. Eine Trinkwasserversorgungsleitung St 400 der Stadtwerke Hagenow GmbH sowie eine Abwasserleitung des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden verläuft parallel zur Söringstraße zwischen dem NORMA – Markt und der Söringstraße.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

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

*Es sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Konkrete und aktuelle Angaben zu Kampfmittelbelastungen sind beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Vor Bauausführung wird eine Auskunft empfohlen.*

## **6. Änderungen**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, da die geplante Erweiterung des NORMA – Marktes auf 900 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes darstellt.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche sowie zusätzlich Ladengeschäfte mit insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> (z.B. Bäcker, Schlachter), die keine innenstadtrelevanten Sortimente führen. Die Bruttogeschossfläche wird auf max. 1.700 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Festsetzung V. *Weiteres zur Art der baulichen Nutzung* aus der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes wird entsprechend geändert.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Höhenbegrenzungen bleiben bestehen. *Sie galten vor der 2. Änderung des B-Planes für das gesamte GE 2, das sich nördlich der Erschließungsstraße erstreckte. Mit der nunmehr in der 2. Änderung vorgenommenen Umwandlung des östlichen Bereiches des GE 2 als Sondergebiet „Einzelhandel“ ist die Grundflächenzahl für diese Änderungsfläche konkret zu bestimmen. Die Überbauung des Änderungsbereiches (Flurstück 51/29) beträgt derzeit ca. 93 %, begründet aus der dem NORMA – Markt zugeordneten Stellplatzanlage sowie der gemeinsamen Zufahrt für das ehemalige*



*gesamte GE 2. Mit der geänderten Anlieferung im Rampenbereich wird ein Teil der privaten Grünfläche als Verkehrsfläche genutzt.* Aufgrund der Grundstücksgröße sowie der bereits bestehenden Überbauung mit dem Markt, den Stellplätzen und Zufahrten sind ausnahmsweise Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen zulässig, *da es ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der Sicherung und Erweiterung der bestehenden Grundstücksnutzung kommen würde.*

Um die bauliche Erweiterung, *hier speziell die Umgestaltung des Rampenbereiches*, zu ermöglichen, wird die Baugrenze in Richtung Söringstraße bis in die bestehende Grünfläche verschoben.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. Ausnahmsweise ist ein geringerer Abstand als 3,0 m für untergeordnete Anbauten zulässig.

### **6.3. Verkehrserschließung**

Die Zufahrt für die Anlieferung erfolgt *weiterhin* über den Parkplatz. *Die Neuordnung des Rampenbereiches ist innerhalb des Grundstückes vorzunehmen.*

### **6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

*Das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke GmbH Hagenow und des Abwasserzweckverbandes wurde für die geänderten Trassen der Trink- und Abwasserleitung in der Änderungsfläche festgesetzt (Umverlegung entsprechend Variante des Mecklenburger Ingenieurbüros für Verkehrsbau GmbH vom 11.07.2013). Die über den Geltungsbereich hinaus führenden Leitungen und deren Sicherheitsbereiche wurden in der Planzeichnung dargestellt.*

### **6.5. Grünflächen**

Die Grünfläche entlang der Söringstraße wird aufgrund der Anliefersituation *und der damit verbundenen Änderung der Baugrenze* im nördlichen Bereich in der Tiefe reduziert.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1. Einleitung**

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB.

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

Die Änderungsfläche ist eine Gewerbefläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

-versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen

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

### **7.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

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

---

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

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bestandsgehölze dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe +1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

#### Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt erhalten, durch das vorhandene Gebäude und den betrieblichen Zusammenhang (Gebäudeerweiterung) ist der Standort alternativlos.

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

## **8. Artenschutz**

### **8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer vereinfachten Änderung nach § 13 notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

#### Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächenaufteilungen der versiegelten / Gebäudeflächen werden neu geregelt. Es handelt sich um einen rechtskräftigen B-Plan, der bebaut ist. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile abzustellen.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

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

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

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
<i>Fledermäuse</i>	<i>Plecotus auritus</i>	<i>Braunes Langohr</i>		IV	<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifarbflodermmaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<i>Landsäuger</i>	<i>Canis lupus</i>	<i>Wolf</i>	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	II	IV	<i>Gewässer</i>
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer</b>
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avellanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		IV	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

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

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

### Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Planbereich (Halle - Bauweise / Dichtigkeit) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Hinweis: Auch wenn der Zustand des Gebäudes Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist vor einem Abriss eine weitere Kontrolle notwendig.

Zur Vermeidung einer möglichen artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an einem der neu zu errichtenden Gebäude Gebäudeanbau anzubringen und auf Dauer zu erhalten so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen. (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten) Verbotstatbestände sind auszuschließen.

### Fischotter

Für den Fischotter sind eine positive Rasterkartierung, aber keine Totfunde vermerkt. Da bebauten Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

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

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

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

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

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

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

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

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

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz eher Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da das vorhandene Gebäude auf bereits versiegelter Fläche ergänzt werden soll, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen.

#### Rastflächen

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

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

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

## **8.2. Schutzgebiete und Objekte**

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

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

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

### Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

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

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

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

Aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und Entfernungen von mind. 2,00 km zu den internationalen Schutzgebieten, über 1 km zu nationalen Schutzgebieten und ca. 500 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

## **9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### **9.1. Auswirkungen**

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geänderte Nutzung auf die benachbarten Nutzungsauswirkungen können.

Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur von Hagenow sind nicht zu erwarten, da die innenstadtrelevanten Sortimente ausgeschlossen werden. Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 befindlichen sonstigen Handelseinrichtungen (Repo Rest- und Sonderpostenmarkt, Getränkemarkt) sind durch das Sortiment des Lebensmittelmarktes nicht berührt. Es entstehen keine zusätzlichen Immissionsbelastungen.

## 9.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da die Umgebung von Gewerbeflächen und Verkehrsflächen geprägt wird. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

## 10. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes und überwiegend bebautes Gewerbegebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Hagenow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des B-Plans auf die Weiternutzung von Gebäuden, Stellplätzen und Straßen orientiert.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Vorhabens geprüft wird.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Eigentümer des Flurstückes 51/29 ist die IMPERIAL Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH aus Feldkirchen. Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer realisiert. Die Kosten für die Umverlegung der Trink- und Abwasserwasserleitung werden durch den Eigentümer getragen. *Für die Sicherung der Leitungsrechte/Sicherheitsabstandes im Geltungsbereich sowie in den Flurstücken 51/27 und 52/15 außerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechende Abstimmungen/Verträge mit dem Straßenbauamt Schwerin zu treffen.*

## 12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes	ca. 3,33 ha <sup>2</sup>
Änderungsfläche	ca. 4.240 m <sup>2</sup>
<i>versiegelte Fläche</i>	<i>ca. 4.020 m<sup>2</sup></i>
<i>private Grünfläche</i>	<i>ca. 220 m<sup>2</sup></i>

Hagenow, .....

.....  
Die Bürgermeisterin