

Stadt Hagenow



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

nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Begründung

Februar 2015

Stadt Hagenow
Landkreis Ludwigslust -Parchim

**3. 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 Flurstücke 51/29 und 51/26

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

Begründung zur Satzung

1. Allgemeines	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren	4
2. Geltungsbereich	5
3. Planungsziel/ Standortwahl.....	5
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5. Bestand.....	7
5.1. rechtskräftiger Bebauungsplan.....	7
5.2. Änderungsfläche	8
6. Änderungen	9
6.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.3. Verkehrserschließung	9
6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7. Umweltbelange.....	9
7.1. Einleitung	9
7.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	10
8. Artenschutz	10
8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
8.2. Schutzgebiete und Objekte	13
9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	14
9.1. Auswirkungen.....	14
9.2. Einwirkungen.....	14
10. Klimaschutz	15
11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	15
12. Städtebauliche Daten.....	15
13. Hinweise	15

Planzeichnung

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18 April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 18.09.2014 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 und das nördlich angrenzende Flurstück 51/26, 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 m².
- 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 Planzeichnung der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes, ohne die Darstellung der Änderungen der 2. Änderung. Der Leitungsbestand wurde aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen.

Die 3. 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 3. 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. Die Änderungsflächen, Flurstücke 51/29 und 51/26 werden von der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG erworben.

Die Änderung betrifft ausschließlich die Flurstücke 51/29 und 51/26 mit einer Größe von 6.222 m². Der Geltungsbereich der Änderungsfläche wurde in der Planzeichnung dargestellt.

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. Er grenzt im Norden an die Straße zum Stadtbauhof, im Süden an die Zufahrtsstraße in das Gewerbegebiet und im Osten an die Söringstraße.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist zum überwiegenden Teil mit Nutzungen belegt. Der NORMA – Markt mit 700 m² Verkaufsraumfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 an der Söringstraße.

Die NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant die Erweiterung der Verkaufsraumfläche des NORMA –Marktes zuzüglich Lebensmittelhandwerksbetriebe auf insgesamt 1.200 m². 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. Eine Erweiterung

des vorhandenen Baukörpers ist auf Grund des vorhandenen Leitungs- und Kabelbestandes in Richtung Söringstraße nicht möglich. Eine Umverlegung der Leitungen ist nach Prüfung als nicht wirtschaftlich einzustufen, so dass der bestehende Baukörper abgebrochen werden soll. Ein Neubau ist parallel zur Söringstraße über die beiden Flurstücke 51/26 und 51/29 geplant. Durch die Erweiterung und Neuordnung der Verkaufsraum- und Lagerflächenfläche sowie einem neuen Erscheinungsbild 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 zurzeit 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 1 und GE 2.

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, Gammelín 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.

2013 hatte die Stadt Hagenow 11.464 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. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 21.01.2015 ist die 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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 3. 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 Nahversor-

gungsstrukturen sollten durch moderate Flächenerweiterungen zukunftsfähige Entwicklungen ermöglicht werden, wobei zentrenrelevante Sortimente nur zur Arrondierung dienen können.

Die Entwicklungsvorgaben in dieser 3. 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 (Teilfläche 1 und 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 m² Geschossfläche und auf den mit GE 2 bezeichneten Flächen die Errichtung eines Lebensmittel-Grundversorgers mit max. 700 m² Verkaufsraumfläche.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 20.12.2013 rechtskräftig und umfasste die Änderung der Teilfläche GE 2 in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel. Es waren die Erweiterung der Verkaufsraumfläche für den NORMA – Markt bis zu 900 m² sowie zusätzlich Ladenflächen bis max. 100 m² geplant. Die Erweiterung der Verkaufsraumfläche sollte durch eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers in Richtung Söringstraße erfolgen. Dazu wäre die Verlegung einer Haupttrinkwasserleitung und einer Schmutzwasserleitung sowie von Elektrokabeln erforderlich gewesen, ggf. auch eine Umverlegung des Trafogebäudes.

5.2. Änderungsfläche

Auf der Änderungsfläche (Flurstück 51/29) befindet sich seit 1994 der NORMA – Markt mit einer Verkaufsraumfläche von 700 m², integriert eine kleine Bäckerfiliale. Das Gebäude hat eine Klinkerfassade und eine Dacheindeckung mit roten Dachsteinen. Eine Grünfläche mit Gehölzbestand begrenzt das Flurstück zur Söringstraße.

Das nördlich angrenzende Flurstück 51/26 ist nicht bebaut und die Grünfläche liegt brach. Es wird zur Straße (Zufahrt zur Kläranlage) mit einer Pappelreihe begrenzt.

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 jetzigen NORMA – Markt und der Söringstraße. Die Abwasserleitung knickt im Flurstück 51/26 ab in Richtung Kläranlage.

Von der Erschließungsstraße führen Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zwischen dem Repromarkt und dem NORMA –Markt und führen auf der hinteren Gebäudeseite in das Gebäude des NORMA – Marktes. Die Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. eine erforderliche Umverlegung mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

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 einschließlich Bäcker/Cafe auf 1.200 m² Verkaufsraumfläche die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes darstellt.

Zulässig ist ein Lebensmittelnahversorger mit max. 1.200 m² Verkaufsraumfläche, einbezogen in diese Verkaufsraumfläche ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker/Cafe).

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 sowie die Höhenbegrenzungen (Traufhöhe 10,00 m, Firsthöhe 12,00 m) bleiben für die Änderungsfläche bestehen. Sie galten vor der 3. Änderung des B-Planes für das GE 1 und das gesamte GE 2.

Die Baugrenze wird um zwei Meter in Richtung Söringstraße verschoben, um das geplante Gebäude, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zum Flurstück 51/20, ab der nördlichen Baugrenze in Längsrichtung einordnen zu können.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

6.3. Verkehrserschließung

Die Zufahrt für die Anlieferung erfolgt weiterhin über den Parkplatz. Die Neuordnung des Rampenbereiches ist innerhalb des Grundstückes vorzunehmen. Die Zufahrt von der Erschließungsstraße muss außerhalb des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in die Söringstraße liegen, mindestens 30,00 m von der äußeren Fahrbahnkante der B 321 (Söringstraße).

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke GmbH Hagenow und des Abwasserzweckverbandes bleibt für die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes aktuell übernommenen Trassen der Trink- und Abwasserleitung in der Änderungsfläche bestehen.

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 13 a 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 (OIG)
- noch nicht, mit zulässiger Versiegelung (GRZ 0,8) überbaute Fläche, Grünflächenbrache mit beginnender Verbuschung (PSJ).

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 die dem Schutz des NatSchAG M-V unterliegen dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe +1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die jeweils geltenden aktuellen Bestimmungen 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

ten 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. Als Art der baulichen Nutzung wird nunmehr ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen. Im Bereich der Grünfläche und der Leitungsverläufe bleiben die Grünflächen erhalten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und versiegelten Flächen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen. Mit der Erweiterung ist die zulässige Versiegelung bisher noch unversiegelter Flächen verbunden und es sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

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>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf- Glanzkrout	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	Fliesgewässer
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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
<i>Kriechtiere</i>	<i>Emys orbicularis</i>	<i>Europäische Sumpfschildkrö-</i>	II	IV	<i>Gewässer/Gewässernähe</i>
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
<i>Meeressäuger</i>	<i>Phocoena phocoena</i>	<i>Schweinswal</i>	II	IV	<i>Ostsee</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Barbastella barbastellus</i>	<i>Mopsfledermaus</i>	II	IV	<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Eptesicus nilssonii</i>	<i>Nordfledermaus</i>		IV	<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Eptesicus serotinus</i>	<i>Breitflügel-Fledermaus</i>		IV	<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</i>
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	<i>Teichfledermaus</i>	II	IV	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Wasserfledermaus</i>		IV	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	II	IV	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		IV	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		IV	<i>Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus noctula</i>	<i>Abendsegler</i>		IV	<i>Gewässer/Wald/Siedlungsgeb</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		IV	<i>Gewässer/Wald</i>
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Plecotus auritus</i>	<i>Braunes Langohr</i>		IV	<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</i>
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<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>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<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.

Reptilien

Am Mittwoch dem 9. Juli 2014 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine...) ohne Befunde. Da aufgrund der Bodenstrukturen ein Vorkommen aber nicht ausgeschlossen werden kann, ist mit einer baulichen Zeitbeschränkung ein artenschutzrechtlicher Konflikt zu vermeiden und auf eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzustellen.

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 für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist (Pappeln der Reihe im Norden zu jung), Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und Boden,- oder Gehölzbrüter überwiegend neue Nester in der neuen Brutsaison bauen, ist mit einer baulichen Zeitbeschränkung ein artenschutzrechtlicher Konflikt zu vermeiden und auf eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzustellen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend 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) mit Radius von mind. 2 km nicht verzeichnet.

Mit dem Weisstorchhorst 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 Biotope 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 Nutzungen auswirken können.

Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur von Hagenow sind nicht zu erwarten, da hier keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten 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.

In ca. 310 m Entfernung befindet sich das nach BImSchG genehmigte Biomasseheizwerk der HMS Holzindustrie Hagenow GmbH. Der Bestandsschutz des Heizwerkes wird durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 nicht beeinträchtigt, da die Nutzungen im Plangebiet bestehen bleiben. Im Änderungsbereich befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb mit ca. 700 m² Vklf., zulässig in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Innerhalb der Änderungsfläche ist die Erhöhung der Verkaufsraumfläche auf insgesamt 1.200 m² Vklf. geplant. Dafür macht sich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich.

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dürfen folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) nicht überschritten werden:

Gewerbegebiete (GE)	tags	65 dB(A)
	nachts	55 dB(A)

Da die Änderungsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan von der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 auch für die Änderung in ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ angesetzt. Die Nachtwerte werden eingehalten, da der Einzelhandelsbetrieb in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht geöffnet hat. Schützenswerte Nutzungen sind in der Nähe der Änderungsfläche nicht vorhanden, so dass Betrachtungen zur Einhaltung der Tagwerte entfallen.

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 im rechtskräftigen Bebauungsplan Versiegelungsgrad wird durch die neu geplante Nutzung nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des Bebauungsplans 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

Die Flurstücke 51/26 und 51/29 werden durch die NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG erworben. Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer realisiert.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes	ca. 3,33 ha ²
Änderungsfläche 3. Änderung	ca. 6.222 m ²
Sondergebiet	ca. 5.662 m ²
private Grünfläche	ca. 560 m ²

13. Hinweise

Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim, Grundwasser/Bodenschutz vom 15.01.2015

Auflagen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Hinweise:

- Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

Hagenow,

.....
Die Bürgermeisterin