Stadt Hagenow

Bebauungsplan Nr. 39
"Wohnbebauung ehem. Schornstein- und Feuerungsbau"
nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Begründung ORIGINAL **September 2012**

Stadt Hagenow
Landkreis Ludwigslust -Parchim

Bebauungsplan Nr. 39

für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 6, Flurstück 46/2 sowie Flur 7 Flurstücke 2/1 und 4/1 – nördlich der Fritz-Reuter-Straße, zwischen der Friedrich-Heincke-Straße im Westen und der Bahnhofstraße im Osten

Auftraggeber:

Hagenower Wohnungsbau GmbH
Gartenstraße 53

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
6. Planinhalt 7
6.1. Art der baulichen Nutzung 8
6.2. Maß der baulichen Nutzung 8
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 8
6.4. Verkehrserschließung 9
6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 9
6.6. Technische Ver- und Entsorgung 9
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken 10
7.1. Auswirkungen 10
7.2. Einwirkungen 10
8. Artenschutz 11
9. Klimaschutz 14
10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung 14
11. Städtebauliche Daten 14
12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V 15

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) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

e) das Naturschutzgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010,

f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009.

1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 01.12.2011 auf Antrag der Hagenower Wohnungsbau GmbH beschlossen, für das Gebiet „ehemaliger Schornstein- und Feuerungsbau“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das Quartier liegt nördlich der Fritz-Reuter-Straße zwischen der Friedrich-Heincke-Straße im Westen und der Bahnhofstraße im Osten.

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. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Grundstück mit leerstehenden Betriebshallen, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen sind und das einer anderen Nutzung zugeführt werden 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 den Bebauungsplan Nr. 39 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 ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Richers und Müller Hagenow. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Eine Einmessung der Gebäude und befestigten Flächen ist nicht erfolgt, da diese alle abgerissen bzw. beräumt werden. Die Bestandsgebäude und befestigten Flächen wurden aus dem Luftbild übernommen und als Abriss dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 39 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan 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 das Flurstück 46/2 aus der Flur 6 und die Flurstücke 2/1 und 4/1 aus der Flur 7. Die Fläche ist 7.023 m² groß.

Eigentümer der Flurstücke ist die Hagenower Wohnungsbau GmbH.

An das Plangebiet schließen sich auf der östlichen Seite die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Bahnhofstraße und im Westen die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Friedrich-Heincke-Straße sowie der Fußweg zur Heincke-Straße an. Die Zufahrt erfolgt von der südlich gelegenen Fritz-Reuter-Straße. Nördlich des Plangebietes liegen Gartenflächen.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Das Quartier nördlich der Fritz-Reuter-Straße stellt mit seinen seit mehreren Jahren leerstehenden Hallen und Gebäuden einen städtebaulichen Missstand im Innenstadtbereich dar. Die angrenzende Bebauung in der Bahnhof-, der Friedrich-Heincke- und der Fritz-Reuter-Straße ist zum überwiegenden Teil saniert, so dass eine Aufwertung des Wohnumfeldes mit der Umgestaltung der ehemaligen Schornsteinbaufläche dringend geboten ist.

Die städtebauliche Qualität dieser bereits erschlossenen Entwicklungsfläche „Wohnen“ liegt in der bevorzugten Lage zur nahen Innenstadt mit den wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten und der ruhigen Lage innerhalb eines bereits bebauten Wohnquartiers. Durch die Nachbarschaft zu dem Wohnpark „Uns Hüsung“ südlich der Fritz-Reuter-Straße könnten Serviceangebote für das betreute Wohnen wahrgenommen werden.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplans beschränken sich ausschließlich auf zukünftigen Wohnnutzungen, die alters- und behindertengerechte Angebote umfassen sollen. Das Plangebiet beansprucht ein bereits anthropogen überformtes Gebiet, in dem sich schon befestigte Flächen und Gebäude befinden und bereits bebaute Flächen angrenzen.

Die Fläche fügt sich in den bebauten Altstadtbereich zwischen der Fritz-Reuter-Straße im Süden und dem Lindenplatz im Norden ein.

Die Stärkung der Wohnnutzung im Altstadtbereich unter Nutzung bereits erschlossener innerstädtischer Bereiche bzw. der Aktivierung von innerstädtischen Brachen ist ein wichtiges Entwicklungsziel in der Stadt Hagenow.

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, Gammelin 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. Wohnbauflächen sind vorrangig durch ***Umnutzung bzw. Erneuerung bebauter Gebiete im Innenbereich*** zu entwickeln.

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 Wohnbauflächenentwicklung ist auf den ***Innenbereich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen*** zu konzentrieren. Dabei sind die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Grenze des Denkmalbereiches grenzt im Westen, Norden und Osten unmittelbar an diese Entwicklungsfläche.

Die Entwicklungsfläche liegt im Geltungsbereich des **Rahmenplangebietes** „Altstadt“. Für das Quartier nördlich der Fritz-Reuter-Straße wurde eine Konzentration von städtebaulichen Missständen festgestellt, so dass dieser Bereich als Neuordnungsschwerpunkt im Rahmenplangebiet eingestuft wurde.

Folgende städtebaulichen Zielstellungen sind bei der Entwicklung des Quartiers zu berücksichtigen:

- Lückenschließungen in der Fritz-Reuter-Straße
- Abriss der Gebäude ehemaliger Schornsteinbau
- Erschließung der Fläche für Wohnungsbau

- Ausbau von Fußwegebeziehungen

Es wurde eine bauliche Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Die verkehrliche Anbindung ist von der Fritz-Reuter-Straße vorgesehen. Fußläufige Verbindungen können sich in Richtung Friedrich-Heincke-Straße und Bahnhofstraße entwickeln. Im Maßnahmeplan bzw. im Gestaltungsplan sind diese Zielstellungen ausgewiesen.

Die Entwicklungsvorgaben in diesem Bebauungsplan berücksichtigen die Zielsetzunge aus dem Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan.

5. Bestand

Die Fläche wurde bis ca. 1990 von einer Schornsteinbaufirma genutzt. Die Zufahrt erfolgte zwischen der villenartigen Bebauung von der Bahnhofstraße bzw. über einen schmalen Weg zwischen der geschlossenen Bebauung von der Friedrich-Heincke-Straße aus. Es sind zur Zeit noch größere Betriebsgebäude und befestigte Flächen vorhanden, die abgerissen werden sollen. Der Überbauungsgrad beträgt aktuell ca. 5.100 m² der Grundstücksfläche (72,6 %). In der umgebenden, überwiegend zweigeschossigen Bebauung entlang der Friedrich-Heincke-Straße, der Bahnhofstraße und der Fritz-Reuter-Straße dominiert die Wohnnutzung.

Das Gelände ist eingezäunt.

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.

Im Plangebiet befindet sich eine 0,4 kV-Kabelanlage der Stadtwerke Hagenow GmbH. Der Rückbau der Anlage ist vor Erschließungsbeginn mit den Stadtwerken abzustimmen.

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK abgefordert werden. Vor Baubeginn sind Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Der FD Vermessung und Geoinformation ist 4 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu benachrichtigen, um ggf. vorhandene Vermessungspunkte und Grenzsteine zu sichern bzw. zu verlegen.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Innenlage in dem Quartier die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es Angebote in der Altstadt bzw. im sonstigen Stadtgebiet.

Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zum übergeordneten Straßennetz besteht.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation in dem Quartier ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch Terrassen, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Gemäß BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Straßen wurden unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt. Der Eingangsbereich in das Gebiet wird durch das Baufeld 1 bestimmt. In Anlehnung an die Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung in der Friedrich-Heincke-Straße und im Bereich der Zufahrt von der Fritz-Reuter-Straße wurde für dieses Baufeld eine max. Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die villenartige Bebauung entlang der Bahnhofstraße und Fritz-Reuter-Straße wird überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit herausgezogenem Keller und Steildächern bestimmt, die zum Teil auch noch für eine Wohnnutzung ausgebaut wurden. In Anlehnung an diese höheren Gebäude und um eine Staffelung der Geschossigkeit im Plangebiet zu erreichen, wurden für das Baufeld 2 und das hintere Baufeld 3 max. drei Geschosse zugelassen. Aufgrund des geplanten alters- und behindertengerechten Bauens sind die Gebäude ebenerdig erreichbar. Daher wird die Oberkante Fußboden mit max. 0,50 m festgesetzt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für die Baufelder 1 und 3 wurde die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge max. 50,00 m betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen.

Die Gebäudelänge im Baufeld 2 ist aufgrund einer wirtschaftlichen Erschließung (Fahrstuhl) länger als 50,00 m geplant, so dass hier eine abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 67,00 m zugelassen wird. Hierbei wird jedoch eine optische Gliederung von kleineren Gebäudeabschnitten vorgegeben (siehe dazu gestalterische Festsetzungen).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. Im Baufeld 1 ist zur westlichen Geltungsbereichsgrenze ausnahmsweise ein geringerer Abstand der Baugrenze zulässig, wenn eine Einigung mit dem Nachbarn erfolgt (z.B. Baulast.)

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Fritz-Reuter-Straße. Die Beschilderung ist mit der unteren Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Die neue Erschließungsstraße des Gebietes verbleibt in Eigentum der Hagenower Wohnungsbau GmbH. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind die Fahrbahn, die Fußwege, die Stellplätze, eine Wendemöglichkeit für die Abfallentsorgung, Feuerwehr u.a. sowie die straßen- und wegebegleitenden Grünflächen anzuordnen. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Gebietes nachzuweisen.

Die bestehende fußläufige Verbindung in Richtung Westen zur Friedrich-Heincke-Straße bleibt als Weg erhalten. Eine weitere fußläufigen Anbindung ist im Rahmen der neuen Zufahrtsstraße zur Fritz-Reuter-Straße gegeben. Langfristig ist die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zur Bahnhofstraße anzustreben.

6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die öffentliche verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes sowie die Zugänglichkeit der Ver- und Entsorger zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist mit der Stadtwerke Hagenow GmbH eine Erschließungskonzeption abzustimmen und ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung können über das öffentliche Netz der Stadtwerke Hagenow sichergestellt werden. **Elektroenergie**

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Stadtwerke gesichert werden.

Gasversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz der Stadtwerke ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes in der Fritz-Reuter-Straße einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist niederschlagswasserseitig erschlossen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie von Straßen- und Stellplatzflächen ist dem Regenwasserkanal in der Fritz-Reuter-Straße zuzuführen. Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf dem Grundstück versickert bzw. verwertet werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern. Beim Rückbau der Anlagen ist zu sichern, dass weder der Boden noch der Bauschutt schadhaft belastet sind.

Erdarbeiten

Verunreinigungen von Grundwasser und Boden sind zu vermeiden. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen.

Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll, sind die gültigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend Wohnnutzungen, auswirken können.

Durch den früheren Betrieb des Schornstein- und Feuerungsbaus innerhalb eines Wohnquartiers waren durch Lärm- und Staubbelastungen sowie durch die enge Zufahrt von der Bahnhofstraße erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu verzeichnen. Mit der geplanten Umnutzungen zum Wohnen fügt sich die neue Nutzung in die Umgebung ein. Die neue Zufahrt wird in die Fritz-Reuter-Straße verlegt, somit entfällt die enge Zufahrt von der Bahnhofstraße zwischen den beiden Wohnhäusern. Für die Zufahrt von der Fritz-Reuter-Straße kann ein breiteres, bisher nicht bebautes Grundstück genutzt werden, so dass die Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke gering sind.

7.2. Einwirkungen

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

8. Artenschutz

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle von Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Relevanzprüfung 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-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstofreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	**Cypripedium calceolus**	**Frauenschuh**	**II**	**IV**	**Laubwald**
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	Dicranum viride	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	Hamatocaulis vernicosus	Firnisglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	Anisus vorticulus	Zierliche Telerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	Vertigo geyeri	Vierzähnige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und
Molusken	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fliesgewässer
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breit-flügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	Lucanus cervus	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	Carabus menetriesi	Menetries`Laufkäfer	*II		
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	Lycaena hele	Blauschilernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quelflüsse
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	Alosa alosa	Maifisch	II		Gewässer
Fische	Alosa Fallax	Finte	II		Gewässer
Fische	Salmo salar	Lachs	II		Gewässer
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäppel	*II	IV	Gewässer
Fische	Romanogobio belingi	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	Fi-Aspius aspius	Rapfen	II		Gewässer
Fische	Rhodeus amarus	Bitterling	II		Gewässer
Fische	Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	Cobitis taenia	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	Cottus gobio	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	Pelecus cultratus	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	Petromyzon marinus	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	Lampetra fluviatilis	Flussneunauge	II		Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Rundmäuler	*Lampetra planeri*	*Bachneunauge*	*II*		*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo calamita*	*Kreuzkröte*		*IV*	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Hyla arborea*	*Laubfrosch*		*IV*	*Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.*
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronela austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschildkrö-te*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	*Zauneidechse*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Wald*
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Meeressäuger	*Halichoerus grypus*	*Kegelrobbe*	*II*		*Ostsee*
Meeressäuger	*Phoca vituina*	*Seehund*	*II*		*Ostsee*
Fledermäuse	*Barbastela barbastellus*	*Mopsfledermaus*	*II*	*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.*
Fledermäuse	*Eptesicus nilssonii*	*Nordfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	*Eptesicus serotinus*	*Breitflügelfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	*Große Bartfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Gewässer*
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	*Teichfledermaus*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	*Wasserfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis myotis*	*Großes Mausohr*	*II*	*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	*Myotis nattereri*	*Fransenfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald*
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	*Kleiner Abendsegler*		*IV*	*Wald*
Fledermäuse	*Nyctalus noctula*	*Abendsegler*		*IV*	*Gewässer/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	*Pipistrelus nathusii*	*Rauhhautfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	*Plecotus auritus*	*Braunes Langohr*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb*
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Landsäuger	*Canis lupus*	*Wolf*	**II*	*IV*	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	*Lutra lutra*	*Fischotter*	*II*	*IV*	*Gewässer / Land*
Landsäuger	*Muscardinus avelanarius*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

*prioritäre Art

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. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes sind als Artengruppe die Fledermäuse zu betrachten.

Fledermäuse

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

Hinweis: Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist vor Abriss eine nochmalige Kontrolle notwendig.

Zur Vermeidung einer möglichen artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind an einem südlich ausgerichteten Giebel 2 Fassadenflachkästen (FFAK-R der Fa. Hasselfeldt) anzubringen oder es sind alternativ 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt) in der Fassade an einem der neu zu errichtenden Gebäude anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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 europäischern Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nährungsgäste, 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.

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 2km 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.

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, ca. 1 km zu nationalen Schutzgebieten und ca. 500 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine Gewerbebrache innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Hagenow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen noch reduziert. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem B-Plan auf die Wiedernutzung einer ehemaligen baulichen Brache orientiert. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes geprüft wird. Mindestens für die Warmwasserversorgung ist der Einsatz von Solaranlagen vorgesehen.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Eigentümer der Flurstücke 4/1, 2/1 und 46/2 ist die Hagenower Wohnungsbau GmbH. Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die Hagenower Wohnungsbau GmbH realisiert. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hagenow und der Hagenower Wohnungsbau GmbH abgeschlossen.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 7.020 m²
Baufeld 1	700 m²
Baufeld 2	1.600 m²
Baufeld 3	2.500 m²
Verkehrsfläche, Weg	2.220 m²

12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die Ortslage einfügen und somit in einem weitestgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild präsentieren.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft des Umgebungsbereiches zu sichern, und ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wurden die Dachform und die Dacheindeckung geregelt. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 30° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete und technische Anbauten (z.B. Fahrstuhlschacht) oder Zwischenbauten. Als Dacheindeckung sollen nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine verwendet werden.

Fassaden

Gebäude sind in dem Baufeld 2 mindestens nach einer Länge von 30,00 m durch Vor- oder Rücksprünge bzw. durch Zwischenbauten optisch zu unterbrechen.

Hagenow, 07.11.2012

Schwartz
.....
Die Bürgermeisterin

STADT HAGENOW
1