

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hagenow - Gewerbegebiet Sudenhof –

Landkreis Ludwigslust-Parchim

für das Gebiet:

- südlich der alten Straße nach Kirch – Jesar (Sudenhofer Damm)
- westlich des " Kilometerblocks "
- östlich der neuen Kreisstraße (Sudenhofer Straße)

- gilt nur in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 sowie der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 -

ausgefertigtes Exemplar

Hagenow , im April 2013

Teil 1

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3. Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
 - 3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur
 - 3.3 Topografie und Gebäudebestand
 - 3.4 Grün- und Freiraumstruktur

4. Städtebauliches Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Klimaschutz

5. Begründung zu den geänderten Festsetzungen
 - 5.1 Geltungsbereich
 - 5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Begründung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise
 - 5.4 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen
 - 5.5 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern
 - 5.6 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - 5.7 Begründung der Festsetzung zu den Leitungsrechten
 - 5.8 Begründung der Festsetzungen zu den Werbeanlagen

6. Stadttechnische Erschließung und Vorbelastungen des Standortes
7. Hinweise aus den Beteiligungsverfahren
8. Kennziffern

Teil 2 Umweltbericht, einschl. Betrachtung der Belange des Klima- und besonderen Artenschutzes

1. Einleitung
 - 1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Angaben zum Standort, Art des Vorhabens und Festsetzungen,
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
- Fachgesetze und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.a.1 Schutzgut Mensch
 - 2.a.2 Belange des besonderen Artenschutzes
 - 2.a.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.a.4 Schutzgut Boden
 - 2.a.5 Schutzgut Wasser
 - 2.a.6 Schutzgut Luft und Belange des Klimaschutzes
 - 2.a.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.a.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.a.9 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
 - 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
 - 2.c.2 Schutzgut Mensch - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.4 Schutzgut Boden - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.5 Schutzgut Wasser - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standort und Planinhalt
3. Zusätzliche Angaben
- 3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Teil 3 Arbeitsvermerke

Teil 4 Anlagen

- Anlage 1 Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Hagenow, Verfasser: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 07.09.2011
- Anlage 2 Karte zur unverändert ausgewiesenen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes mit neuer Flurstücksbezeichnung
 - Bezeichnung alt: Gemarkung Hagenow, Flur 24, Flurstück 30/52
 - Bezeichnung neu: Gemarkung Hagenow, Flur 24, Flurstück 30/96

Teil 1

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde durch die Stadtvertretung Hagenow am 06.11.1997 beschlossen und ist entsprechend der erneuten Bekanntmachung mit Rückwirkung zum 27.02.1998 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde durch die Stadtvertretung Hagenow am 18.05.2006 beschlossen und ist am 28.07.2006 in Kraft getreten.

Mit der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde den zahlreichen Ansiedlungsanfragen von Gewerbebetrieben entsprochen, die großflächige Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage nachfragten.

Die Besiedlung des Standortes wurde nunmehr durch einen Metallbaubetrieb begonnen bzw. wird in mehreren Baustufen durch diesen weiter vorbereitet und vollzogen werden.

Mit der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Hagenow die östlich des Plangeltungsbereiches direkt angrenzender Flächenausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des „Kilometerblockes“ zurückgenommen und diese Flächen ebenfalls als Gewerbliche Bauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung musste noch auf die vorangegangene Flächendarstellung als Wohnbaufläche Bezug nehmen.

Es waren daher im Bebauungsplan weiterhin umfangreiche Einschränkungen bzgl. des Immissionsschutzes notwendig, die z.B. die Nachtarbeit in Teilbereichen ganz ausschlossen und generell relativ restriktive Einschränkungen bzgl. des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels erforderlich machten.

Nach der Neuformulierung des Entwicklungsziels in dem Bereich des „Kilometerblockes“ als künftige Gewerbliche Baufläche hat die Stadt Hagenow die Belange des Immissionsschutzes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 unter Beachtung der aus Sicht des Immissionsschutzes relevanten zu schützenden Bereiche, der Vorbelastungen des gesamten Gewerbebestandes und der in diesem Bereich weiterhin geplanten Entwicklungen durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG mit einem entsprechenden Immissionsgutachten betrachten lassen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird vom Gutachter festgestellt, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 künftig als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO angesprochen werden kann und dass die Einschränkungen bzgl. der Nachtarbeit aufgehoben werden können sowie die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sehr erheblich angehoben werden können, ohne dass die aus Sicht des Immissionsschutzes zu schützenden Bereiche über die zulässigen Grenzwerte hinaus zu belasten.

Die Notwendigkeit der sehr restriktiven Einschränkungen bzgl. des Immissionsschutzes bestehen damit nicht mehr. Das Gebiet kann als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

Zielstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit die Neudefinition der Bauflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und die Aufhebung bzw. Lockerung bisheriger immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen, da sich die diesbezüglichen Rahmenbedingungen, die zu den bisherigen restriktiven Festsetzungen im Zuge der ursprünglichen Planaufstellung geführt haben, geändert haben.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen an der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung Juli 2006 eingegangen. Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hagenow und der Begründung zur 1. Änderung.

Im Teil A: Planzeichnung und im Teil B: Text sowie in den Hinweisen sind die entfallenden, hinzutretenden und ergänzten Festlegungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gegenüber der wirksamen Planfassung der 1. Änderung gekennzeichnet. Die nicht veränderten Aussagen aus der bisher wirksamen Planfassung sind nicht Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und dienen nur nachrichtlich der Information.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes dient die Planunterlage, die das Ergebnis der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes darstellt.

Entsprechend des aktuellen Standes der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) hat sich die Flurstücksbezeichnung im Plangebiet verändert. Der Geltungsbereich wird damit redaktionell neu definiert von:

- Gemarkung Hagenow, Flur 35, Flurstücke 25, 35, 40, 41 42 sowie Teil des Flurstückes 34 auf
- Gemarkung Hagenow, Flur 35, Flurstücke 25, 34/1, 34/2, 34/3, 35/1, 35/2, 40, 41 42 sowie Teile der Flurstücke 34/6 und 35/3

In den angrenzenden Flurstücken, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung, sind teilweise Fortführungen der Flurstücksbezeichnungen erfolgt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S. 1509), in Kraft seit dem 30.07.2011
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow in der Fassung der 2. Änderung ist der Plangeltungsbereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die großflächige Grünfläche im Südosten des Plangeltungsbereiches ist mit der Zweckbestimmung Park benannt. In dieser Fassung des Flächennutzungsplanes grenzen neben weiteren Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Osten auch wie oben beschrieben die Gewerblichen Bauflächen im Bereich „Kilometerblock“ an die gewerblichen Bauflächen.

Die Planänderungen im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich im Nordosten der Stadt im östlichen Teil des Gesamtstandortes des sich entwickelnden Gewerbegebietes Sudenhof. Direkt südlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Hagenow, Gewerbegebiet Sudenhof II, an, der sich ebenso wie das B-Plangebiet Nr. 4 sich auch westlich des B-Plangebietes Nr. 12 erstreckt.

3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur

Die günstige Lage im überregionalen und regionalen Straßennetz macht diesen Standort auch für überregionale Gewerbetreibende interessant.

Die neue Kreisstraße 22 (Sudenhofer Straße) tangiert den Plangeltungsbereich im Westen, der Sudenhofer Damm tangiert das Gebiet im Norden. Im Osten verläuft die zurzeit nicht genutzte Verkehrsstraße am ehemaligen „Kilometerblock“.

Der Standort ist durch die angrenzenden Versorgungssysteme als erschlossen anzusprechen.

3.3 Topografie und Gebäudebestand

Das gesamte Gelände ist eben. Im Bereich der abgebrochenen Gebäude sind Aushebungen und damit Absenkungen des Terrains vorhanden. Die ehemaligen militärischen Anlagen auf dem Gelände sind abgebrochen. Die Flächen sind überwiegend vollständig entsiegelt.

Die Neubebauung des Standortes wurde durch einen Metallbaubetrieb begonnen. Diesbezügliche Bodenregulierungen wurden bereits vorgenommen.

3.4 Grün- und Freiraumstruktur

Geprägt wird das großflächige Gelände von angrenzendem kompaktem Großgrünbestand aus überwiegend Kiefern und Birken. Diese Flächen befinden sich überwiegend im südöstlichen Teil und am östlichen Randbereich des Bebauungsplanes. Die Flächendefinitionen dieser Bereiche erfahren durch diese 2. Änderung des B-Planes Nr. 12 keine Veränderung.

4. Städtebauliches Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

	von Bestand	zu Planung 2. Änderung
Art der baulichen Nutzung	eingeschränktes Gewerbegebiet entspr. § 8 BauNVO	Industriegebiet entspr. § 9 BauNVO
auch ausnahmsweise nicht zulässig	Vergnügungsstätten in GE	Anlagen für kirchliche, kultur., soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Immissionsschutz	Verbot Nachtarbeit in Teilbereichen, Baublöcke 3 und 4	Nachtarbeit im gesamten Gebiet zulässig
Immissionsschutz	restriktive Einschränkungen bzgl. der zul. flächenbezogenen Einschränkungen, Schalleistungspegel	weitgehende Aufhebung der Einschränkungen, Neukontingentierung entsprechend Gutachten
	<u>tags</u> <u>nachts</u>	<u>tags</u> <u>nachts</u>
Baublock 1a	60 dB(A)/m ² 51 dB(A)/m ²	70 dB(A)/m ² 57 dB(A)/m ²
Baublock 1b	60 dB(A)/m ² 51 dB(A)/m ²	70 dB(A)/m ² 57 dB(A)/m ²
Baublock 2	60 dB(A)/m ² 48 dB(A)/m ²	70 dB(A)/m ² 53 dB(A)/m ²
Baublock 3	60 dB(A)/m ² 45 dB(A)/m ²	70 dB(A)/m ² 53 dB(A)/m ²
Baublock 4	60 dB(A)/m ² 45 dB(A)/m ²	70 dB(A)/m ² 57 dB(A)/m ²

4.2 Art der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Auf Grundlage der möglichen Neubetrachtung der Belange des Immissionsschutzes können die bisherigen sehr restriktiven Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes gelockert und nahezu aufgehoben werden und das Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Mit der diesbezüglichen Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich die Notwendigkeit der Neubetrachtung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen im Gebiet.

Wegen der Neuausweisung des Gebietes als Industriegebiet stellt sich die Frage der Einordnung von Vergnügungsstätten am Standort nicht. Sie sind in Industriegebieten nicht zulässig.

Da mit der Ausweisung des Gebietes als Industriegebiet auch eine Erhöhung der Nutzungsintensität (Emissionen) verbunden sein kann, wird die ansonsten ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Industriegebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Damit erfährt des gewerblich vorgeprägte Plangebiet eine erhebliche funktionelle Aufwertung. Die wirtschaftliche Bedeutung wird des gesamten Gewerbestandortes wird gestärkt.

4.3 Immissionsschutz

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ist vor allem die beabsichtigte Aufhebung bzw. Lockerung bisheriger immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen, da sich die Rahmenbedingungen, die zu den restriktiven Festsetzungen im Zuge der ursprünglichen Planaufstellung geführt haben, geändert haben.

Östlich des B-Plangebietes befinden sich die mit der 2. Änderung des F-Planes von Wohnbauflächen in Gewerbliche Bauflächen umgewidmeten Flächen am und östlich des Kilometerblockes. Die bisherigen Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes im B-Plan Nr. 12 bezogen sich auf direkt angrenzende Wohnbauflächen am „Kilometerblock“. Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz basierten auf Aussagen aus dem Schallschutzgutachten des Landeshygieneinstitut, 1997. Die Voraussetzungen für diese Betrachtung haben sich bzgl. der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Problematik damit entscheidend verändert, wenngleich die beiden sanierten Wohnblöcke (Abstand ca. 250 m vom Rand des B-Plangebietes) innerhalb der gewerblichen Baufläche, die Wohngebäude der Ortslage Sudenhof (Abstand ca. 400 m vom Rand des B-Plangebietes) sowie das Wohngebiet Neue Heimat/Kleingartenanlage und das Entwicklungspotential des Gesamt-Gewerbstandortes Sudenhof in die notwendige immissionsschutztechnische Neubeurteilung einzubeziehen waren.

Die Neubewertung der Belange des Immissionsschutzes mit dem Gutachten des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 07.09.2011 ergab, dass das Plangebiet insgesamt künftig als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO ausgewiesen werden kann und die restriktiven Einschränkungen bzgl. des Immissionsschutzes erheblich gelockert werden können, ohne die gebietspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Entwicklungspotentiale des Gesamt- Gewerbstandortes Sudenhof, zu überschreiten.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden:

SCHULTE - Lebensmitteltechnik	Anlage zum Räuchern,
AMC Pancke AG	Polymerisationsanlage,
WESTA Erd- und Tiefbau Hagenow GmbH	Anlage zum Behandeln von nicht gefährlichen Abfällen.

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Bei allen weiteren Planungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass diese Unternehmen bzgl. ihrer genehmigten Tätigkeiten durch hinzutretende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

4.4 Klimaschutz

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Teilfläche einer ehemals über mehrere Jahrzehnte militärisch genutzten Liegenschaft. Die Fläche war sehr stark überbaut mit Gebäuden, Hallenbauten, Kasernen, Technikgebäude, usw., und durch großflächig befestigten Flächen.

In den 90-er Jahren des letzten Jahrhunderts hat die Umnutzung des Gesamtstandortes Sudenhof zu einem Gewerbebestandort begonnen. Vorhandene militärische Anlagen wurden abgebrochen, die notwendige stadttechnische Infrastruktur geschaffen und die Besiedlung des Gesamtstandortes in mehreren Bereichen begonnen. Es ist davon auszugehen, dass der Gesamtstandort des Gewerbegebietes Sudenhof als über viele Jahrzehnte bebauter Bereich, mit einer militärischen Liegenschaft und später als bebauter Gewerbebestandort, anzusprechen ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde ab 1996 bauplanungsrechtlich als Gewerbebestandort vorbereitet. Im Jahr 2011 hat die Besiedlung eines ersten Bereiches dieses Gebietes begonnen.

Gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes wird der Anteil der festgesetzten Bauflächen und der Grünflächen nicht verändert.

Die bisherigen und mit dieser Planung nicht veränderten Grundlagen für den zulässigen Grad der Überbauung am Standort sind mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete festgeschrieben.

Mit der Planänderung wird ein für eine intensive Bebauung vorgesehener Bereich in der Nutzungsart entsprechend der standortgegebenen Möglichkeit zu einem Industriegebiet mit Einschränkungen bzgl. des Immissionsschutzes funktionell aufgewertet ohne angrenzende Bereiche zu beeinträchtigen. Der Bereich befindet sich gesamtstädtisch gesehen (Flächennutzungsplanung) innerhalb eines großflächigen Gewerbestandortes. Der Plangeltungsbereich ist von weiteren gewerblichen Bauflächen umgeben und hat damit keine direkte Außenwirkung in die Landschaft.

Mit dem Planvorhaben, der intensiveren Nutzung ehemals militärisch genutzten Liegenschaften für die Entwicklung eines Industriestandortes, wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da bereits baulich intensiv genutzte Bereiche nunmehr mit modernen technischen Möglichkeiten, z.B. des Gebäudewärmeschutzes, der Möglichkeit auch zur Nutzung regenerativer Energiequellen, usw. weiter entwickelt werden.

Im weiteren Sinne ist dies ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels, da für die geplanten Nutzungen keine bisher nicht baulich genutzten Bereiche herangezogen werden müssen und weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen können.

Die großflächigen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zu erhaltende und auch neu zu schaffende Grünflächen, bilden für das Gesamtgebiet gesehen einen Grünverbund, der den Gesamtstandort gliedert und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen wird.

Eine Luftbelastung für das Baugebiet kann sich durch Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Verkehrsstrassen in geringem Umfang ergeben. Diese werden jedoch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigen.

Höhere Luftbelastungen durch die angestrebte Produktion aus dem Baugebiet heraus selbst, gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet oder auch der vorher praktizierten militärischen Nutzung, sind nicht zu erwarten. Die Produktion ist gebunden an die Gesetzmäßigkeiten des Immissionsschutzes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine zusätzlichen Belastungen der Umgebung entstehen können.

Die zulässige Höhe der Gebäude, max. Traufhöhe 14,00 m (Ausnahmen sind zugelassen), wird so wirken, dass die geplanten Gebäude durch die umgebende Bebauung und Begrünung (Großbaumbestand) zum Teil überragt sein wird damit bei ggf. eintretenden Sturmereignissen keine Angriffsflächen bilden werden.

Die Bodenverhältnisse am Standort (Sande) und die große Flächenausdehnung des Baugebietes ermöglichen, dass im überwiegenden Teil nicht verunreinigtes Niederschlagswasser direkt am Standort zur Versickerung gebracht werden kann. Nur im südlichen Teil ist wegen des in diesem Bereich vorhandenen Grundwasserstandes eine Ableitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers über das vorhandene und auf diese Wasseraufnahme ausgelegte Regenwassernetz notwendig. Der Standort ist daher für evtl. auftretende Starkregenereignisse vorbereitet.

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

Durch die Nutzung bereits ehemals bebauter Bereiche werden keine bisher unbebauten Bereiche in Anspruch genommen. Es wird der klimaschädigenden Zersiedlung der Landschaft durch die Planung entgegengetreten.

Vom Gebiet selbst gehen keine klimaschädigenden Wirkungen aus. Die bereits in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes getroffenen Maßnahmen zum Erhalt großflächiger Grünbereiche und zur Eingrünung der Fläche und die Ausweisung nicht bebaubarer Bereiche beugen ggf. auftretenden natürlichen Extremwirkungen vor.

5. Begründung zu den geänderten Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.

Die veränderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und bzgl. der Lockerung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen umfassen den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

Die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches hat sich z.T. geändert (siehe oben).

Die Veränderungen sind redaktioneller Art.

5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Flächen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ wird aufgehoben. Die Grundlagen, die zu diesen Einschränkungen führten, sind nicht mehr vorhanden (Wohnnutzung des direkt angrenzenden „Kilometerblockes“).

Die Zielstellung für die künftige Nutzung der Bauflächen ist die Ausweisung des Bereiches als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO.

Diese Veränderung des Gebietscharakters entspricht den konkreten Standortanforderungen eines sich in diesem Bereich ansiedelnden Metallbaubetriebes.

Die Umwidmung ist möglich, da entsprechend der Aussagen des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens, die in mehreren hundert Metern aus Sicht des Immissionsschutzes vorhandenen zu schützenden Bereiche durch die Lockerung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Einschränkungen bzgl. Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet werden nicht aufgehoben. Sie sind nur zulässig, wenn sie in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschl. der diesbezüglichen Reparatur- und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe, stehen.

Die bisher in diesem Bereich ausnahmsweise mögliche Einordnung von Vergnügungsstätten wird nicht mehr möglich sein. Diese sind in Industriegebieten nicht zulässig. Diese Veränderung hat keine negativen Auswirkungen auf die angestrebte funktionelle Entwicklung des Gebietes. Es wird verdeutlicht, dass es sich bei dem Standort um einen sich entwickelnden Gewerbe- und Industriestandort handelt und dies die Präferenz der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist.

Diesem Planungsziel geschuldet wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen, dass sich im Plangeltungsbereich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke angesiedelt werden können. Die diesbezügliche Ausnahmemöglichkeit entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB wird nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb der Einwohnerschwerpunkte der Stadt Hagenow, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die Einordnung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in diesem Teil der Stadt städtebaulich nicht sinnvoll und auch nicht zwingend notwendig ist.

Die vorhandenen Festsetzungen zu den maximalen Geschossigkeiten und den max. zulässigen Trauffhöhen von baulichen Anlagen bleiben unverändert. Diese Festsetzungen entsprechen auch weiterhin dem angestrebten Gebietscharakter.

Die bisherigen Festsetzungen zur Möglichkeit einer Überschreitung dieser Höhe bis zu maximal 40,00 m für Silos, Maschinenräume, o.ä. bleiben ebenso wie die Festsetzung, dass diese Gebäudeteile 10% der überbauten Fläche nicht überschreiten dürfen, unverändert.

Mit diesen geänderten Festsetzungen wird den Anforderungen des angestrebten Gebietscharakters entsprochen.

5.3 Begründung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise werden nicht geändert, es wird jedoch der neue Bezug auf die Kategorie der Baufläche hergestellt.

5.4 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen werden nicht geändert, da sich, wie im Umweltbericht herausgearbeitet und dargestellt, durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Industriegebiet kein erhöhter Kompensationsbedarf ergibt.

Die redaktionell vorzunehmende Änderung der Flurstücksbezeichnung für eine bereits festgesetzte Ausgleichsfläche (Gemarkung Hagenow, Flur 24, Bezeichnung alt:30/52, Bezeichnung neu 30/96) ist notwendig, da die Flurstücksbezeichnung aus 2006 zwischenzeitlich geändert wurde.

5.5 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden nicht geändert.

5.6 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes werden umfassend geändert und damit die Möglichkeit der Erhöhung der Nutzungsintensität der Bauflächen geschaffen, ohne angrenzende aus Sicht des Immissionsschutzes zu schützende Bereiche zu beeinträchtigen.

Im Vorfeld der Planänderung wurde durch die Stadt Hagenow ein Immissionsschutzgutachten beauftragt (Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Hagenow, Verfasser: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 07.09.2011, Auszüge siehe Anlage 1 der Begründung).

Zur Einhaltung der gebietspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches

- | | | | |
|--------|--|---------------|-------|
| - IO 1 | Wohnblock Sudenhofer Damm ,Wohnen im Außenbereich | Abstand mind. | 250 m |
| - IO 2 | Wohnen in Sudenhof, Steindamm, Wohnen im Außenbereich | | 400 m |
| - IO 3 | Kleingartenanlage östl. WG Neue Heimat | | 820 m |
| - IO 4 | Wohnbebauung Neue Heimat, Rosenweg, Wohnen im Innenbereich | | 940 m |
- werden, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen an Standort, die folgenden Festsetzungen getroffen :

- Das Plangebiet wird entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

-In den als Industriegebiet gekennzeichneten Bereichen dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

Baublöcke Nr. 1a, 1b, 4	Tag/Nacht	:	70 / 57 dB(A)/m ²
Baublöcke Nr. 2, 3	Tag/Nacht	:	70 / 53 dB(A)/m ²

Damit wird gesichert, dass an den o.g. schutzbedürftigen Standorten die gebietspezifischen schallschutztechnischen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Die Einhaltung dieser Grenzwerte der o.g. Kontingentierung sind durch die künftigen Nutzer der Bauflächen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist strikt zu überwachen.

Ein schalltechnischer Nachweis sollte von jedem Vorhabensträger abverlangt werden, um so eine Kontrolle der Immissionssituation im Plangebiet zu sichern.

Ebenso sind ggf. auftretende Geruchsemissionen bei der Einordnung der hinzutretenden Vorhaben entsprechend den wirksamen Gesetzmäßigkeiten in den weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Um die notwendige Flexibilität bei der Ansiedlung der Betriebe zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen vorgenommen werden können. Sie bedürfen aber des gesonderten schalltechnischen Nachweises, damit gesichert werden kann, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Neben der sehr erheblichen Erhöhung der Emissionskontingente in den einzelnen Baublöcken wird mit der Planänderung das Nachtarbeitsverbotes in den Baublöcken 3 und 4 aufgehoben.

Die Beurteilungspegel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 (Zusatzbelastung) liegen an den gewählten Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum um Mindestens 3 dB(A) unterhalb der gebietsspezifischen Orientierungswerte.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes liegen die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung tags zwischen 49 und 58 dB(A). An den östlich gelegenen Wohnblöcken (IO 1) wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) um mindestens 2 dB(A) unterschritten. In der Ortslage Sudenhof (IO 2) wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

An den südlichen Immissionsorten in der Kleingartenanlage und der Ortslage Hagenow (IO 3 und IO 4) werden die Immissionsrichtwerte tags von 55 dB(A) um 5 dB(A) bzw. 6 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum liegt der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung an den östlichen Wohnblöcken (IO 1) mit 44 dB(A) um 1 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete. In der Ortslage Sudenhof (IO 2) wird der Immissionsrichtwert um 4 dB(A) und in der Ortslage Hagenow (IO 4) um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wird vom Gutachter ausgeführt, dass gegen die Änderung der Baufeldflächen von der Nutzungsart „eingeschränktes Gewerbegebiet, eGe“ zur Nutzungsart „Industriegebiet, GI“ keine schalltechnischen Bedenken bestehen, sofern für die Teilflächen die benannten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt werden.

Diese Festsetzungen werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 getroffen.

Mit der möglichen sehr erheblichen Lockerung Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes, ohne Beeinträchtigung angrenzender Bereiche, erfährt das Gebiet eine funktionelle Aufwertung, da sich die Nutzungsintensität und -flexibilität vergrößern kann.

5.7 Begründung der Festsetzung zu den Leitungsrechten

Die Festsetzungen zu den Leitungsrechten werden nicht geändert.

5.8 Begründung der Festsetzungen zu den Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden nicht geändert.

6. Stadttechnische Erschließung und Vorbelastungen des Standortes

Mit der Planänderung werden keine Veränderungen bzgl. der stadttechnischen Erschließung in der Planung zum Bebauungsplan Nr. 12 notwendig. Durch die Umwidmung bisheriger Gewerbegebiete in nunmehr Industriegebiete ergeben sich diesbezüglich keine höheren Nutzungsanforderungen an die verkehrlichen und stadttechnischen Systeme.

Es gelten weiterhin die Festsetzungen und Erläuterungen aus der wirksamen Planfassung:

Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzenden vorhandenen Straßen und die öffentlichen Planstraße A1 und A2.

Entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Die weitere stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Festsetzungen aus der wirksamen Planfassung. Auszug aus der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12:

„6.2 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Standortes ist über die in der Sudenhofer Straße und dem Sudenhofer Damm vorhandenen Wasserversorgungsleitungen möglich.

Auch die Löschwasserversorgung ist über das Leitungssystem realisierbar. Es sind Hydranten in den angrenzenden Straßen vorhanden. Nach Konkretisierung der Ansiedlungswünsche der Investoren ist ggf. der zusätzliche Einbau von Hydranten in die Wasserversorgungsleitung notwendig.“

Das Ingenieurbüro Pöyry GmbH, NL Schwerin, untersucht im Auftrag der Stadt Hagenow die Situation der Löschwasserversorgung in der Stadt Hagenow. Aus dem Arbeitsstand dieser Untersuchung

konnte anhand des erarbeiteten Netzmodells durch das Ingenieurbüro Pöyry ermittelt werden, dass die notwendige Löschwassermenge von 192 m³/h über 2 Stunden, bedingt durch die vorgefundene Rohrnetzkonstellation und die anstehenden hydraulischen Verhältnisse, über die drei Hydranten in der Sudenhofer Straße (Netzmodell-Hydranten 357, 361 und 365) sowie die beiden Hydranten im Sudenhofer Damm (Netzmodell-Hydranten 345 und 364) gesichert werden kann. Die Sudenhofer Straße und der Sudenhofer Damm begrenzen den Plangeltungsbereich.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist damit über die o.g. Hydranten im erforderlichen Maß gesichert. Die Einbaustandorte für evtl. zusätzlich erforderliche Hydranten werden grundsätzlich durch den Versorgungsträger festgelegt.

Nach Fertigstellung des o.g. Netzmodells zur Situation der Löschwasserversorgung der Stadt Hagenow aus dem Trinkwassernetz wird die Stadt Hagenow mit dem örtlichen Versorger, Stadtwerke Hagenow GmbH, die entsprechende vertragliche Vereinbarung bzgl. der Nutzung des Trinkwassernetzes zur Löschwasserentnahme schließen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die angrenzende Leitung in der Sudenhofer Straße und den Sudenhofer Damm möglich. Die Einleitung in das Leitungssystem Sudenhofer Straße kann im freien Gefälle erfolgen. Die Einleitung zum Sudenhofer Damm kann im freien Gefälle bis zum Pumpwerk im Bereich der Zufahrt zu „Kühne“ erfolgen. Von dort aus erfolgt die Ableitung über die vorhandene Druckrohrleitung. Das Pumpwerk und die Leitungssystem sind ausreichend dimensioniert.“

Ergänzung aus dem Verfahren zur 2. Änderung:

Sollte die Einleitung von Schmutzwasser in das Pumpwerk Kühne notwendig sein, wird durch den Abwasserzweckverband eine Grundstücksanschlussleitung vom Pumpwerk bis zur Grundstücksgrenze vorgestreckt. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

6.3 *Ableitung von Niederschlagswasser*

Im nördlichen Teil des Plangebietes (nördlich der Fläche GFL 3 und ÖG 1) kann entsprechend Gutachten IGU GmbH vom 28.09.2005 davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann.

Das Niederschlagswasser der südlich anschließenden Gewerbeflächen muss jedoch wegen des ansteigenden Grundwasserstandes über die bereitstehenden Anlagen über die Sudenhofer Straße und das Regenwasserrückhaltebecken abgeführt werden.

Ergänzung aus dem Verfahren zur 2. Änderung:

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

6.4 *Gasversorgung*

Die Versorgung des Standortes ist über die in der Sudenhofer Straße und dem Sudenhofer Damm vorhandenen Versorgungsleitungen möglich.

Bezüglich der am westlichen und nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches verlaufenden Hochdruckgasleitung wird auf die zu Gunsten des Versorgers festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und den daraus resultierenden Beschränkungen bzgl. der Nutzung dieser Flächen hingewiesen.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der E.ON Hanse AG anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der vorhandenen Hochdruckgasleitungen sowie der mitverlegten Informations- und Steuerkabel in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der E.ON Hanse AG ist folgendes beachtlich.

Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung der Gasleitung mit Bitumen/Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer an Kreuzungen). Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern.

Ober- und unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein bei der E.ON Hanse AG zu beantragen.“

6.5 *Versorgung mit Elektroenergie*

Die Versorgung des Standortes ist über die in der Sudenhofer Straße und dem Sudenhofer Damm vorhandenen Versorgungsleitungen (Mittelspannungsleitung 20 kV) möglich.

In den angrenzenden Bereichen Sudenhofer Straße und Sudenhofer Damm befinden sich Anlagen zur Nieder- und Mittelspannungsversorgung der Stadtwerke Hagenow GmbH. Der Stadtwerke Hagenow GmbH als zuständiger Netzbetreiber obliegt die Zuweisung eines geeigneten Netzanschlusspunktes gemäß der gesetzlichen Vorgabe des EnWG, ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz diskriminierungsfrei zu betreiben, zu warten, bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen, soweit es wirtschaftlich zumutbar ist. Dieser Netzanschlusspunkt richtet sich nach Größe, Art und Umfang der neu zu errichtenden Anschlussanlage. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld bei der Stadtwerke Hagenow GmbH einzureichen und mit dieser abzustimmen.

6.6 Müllabfuhr

Die Entsorgung des Standortes ist über die Sudenhofer Straße und den Sudenhofer Damm möglich.

6.7 Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Standortes ist über die Sudenhofer Straße und den Sudenhofer Damm möglich.“

Vorbelastungen des Standortes – Beräumung kampfmittelbelasteter Flächen

Der Standort des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich im Gebiet einer ehemals über viele Jahre großflächig militärisch genutzten Liegenschaft.

Im Jahr 2011 wurden in diesem Bereich großflächige Untersuchungen auf vorhandene Kampfmittel in Form einer Oberflächensondierung und Tiefenenttrümmerung vorgenommen.

Mit Schreiben vom 22.11.2011 (Az.: LPBK-320-213.212-109) wird vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (MBD M-V) erklärt, dass die notwendige Kampfmittelberäumung erfolgreich abgeschlossen wurde und auf Grundlage der gelieferten Vermessungsdaten die Fläche in das Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes übernommen wurde.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 werden durch den MBD M-V ohne Einschränkungen zur weiteren Nutzung frei gegeben.

Sollten wider Erwarten Kampfmittel entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundstellenbereich ist zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hier aus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß § 52 Landesbauordnung M-V i.V.m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz M-V (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Außerhalb der öffentlichen Belange wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) erhältlich.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

7. Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Landkreis Ludwigslust-Parchim

FD Vermessung und Geoinformation

Ich verweise auf das Geoinformations- und Vermessungsgesetz-GeoVermG M-V vom 16.12.2010 (GS Meckl.- Vorp. Gl.Nr. 219-5) und bitte, unsere Behörde vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

FD Natur- und Umweltschutz

Naturschutz

Nach Fertigstellung der ersten zwei Hallen im Baugebiet, ist mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu beginnen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist bei der Vorbereitung der Maßnahmen zu beteiligen.

Grundwasserschutz/ Altlasten:

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.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind uns nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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.

Für eine eventuelle Versorgung der Gebäude mit Erdwärme sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

Die Forderungen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Grundwasserschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf §§ 90, 108 LWaG³, § 6 WHG⁴ und § 3 AbfBodSchZV⁵."

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Naturschutz, Wasser und Boden

Boden

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht die Verpflichtung in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel

16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

³ LWaG: Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

⁴ WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)

⁵ AbfBodSchZV: Verordnung über die Zuständigkeit der Abfall- und Bodenschutzbehörden (Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 823), geändert durch VO vom 3. Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 262)

Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V), der unteren Bodenschutzbehörden des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Im Plangeltungsbereich sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten jedoch im Weiteren diesbezügliche Tatbestände erkennbar werden, so ist entsprechend der o.g. Hinweise der Behörde zu verfahren.

Werden jedoch im Weiteren schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der Behörde gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertig gestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Vom Versorger werden Lagepläne zum Verlauf der TK-Linien übergeben, aus denen ersichtlich ist, dass sich TK-Linien im Randbereich des Plangeltungsbereiches befinden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8. Kennziffern

	2. Änderung		bisher		Saldo in ha
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	14,63 ha	100,0 %	100,0 %	14,63 ha	0,00
Gewerbegebiet	0,00 ha	0,0 %	82,4 %	12,06 ha	- 12,06
Industriegebiet	12,06 ha	82,4 %	0,0 %	0,00 ha	+ 12,06
Verkehrsflächen	0,33 ha	2,3 %	2,3 %	0,33 ha	0,00
öffentl. Grünflächen	2,24 ha	15,3 %	15,3 %	2,24 ha	0,00

Teil 2 Umweltbericht, einschl. Betrachtung der Belange des Klima- und besonderen Artenschutzes

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich im Nordosten der Stadt Hagenow. In diesem Bereich hat sich auf dem Gelände einer ehemaligen militärischen Liegenschaft in verkehrsgünstiger Lage in den letzten 10 Jahren ein für die Stadt sehr wichtiger Gewerbestandort entwickelt.

Die sehr günstige verkehrliche Lage zur Autobahn A 24 (ca. 8 km) und die Lage an der Bundesstraße 321 und neuen Kreisstraße 22 machen das Gebiet zu dem Hauptgewerbestandort der Stadt Hagenow. Zahlreiche ehemaligen militärisch genutzte Anlagen sind abgebrochen und der Boden fast vollständig entsiegelt worden.

In den ehemals nicht überbauten Bereichen ist ein standortprägender Großgrünbestand, überwiegend Kiefern als Altbestand und Birken, vorhanden. Im Bereich der abgebrochenen Gebäude und der entsiegelten Flächen hat sich Jungwuchs entwickelt.

Der Bebauungsplan für diesen Bereich ist seit 1998 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist seit 2006 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich ist umgeben von im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

Nach der Neuformulierung des Entwicklungsziels in dem Bereich des „Kilometerblockes“ östlich des Bebauungsplanes Nr. 12 als künftige Gewerbliche Baufläche hat die Stadt Hagenow die Belange des Immissionsschutzes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 unter Beachtung der aus Sicht des Immissionsschutzes relevanten zu schützenden Bereiche, der Vorbelastungen des gesamten Gewerbestandortes und der in diesem Bereich weiterhin geplanten Entwicklungen durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG mit einem entsprechenden Immissionsgutachten betrachten lassen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird vom Gutachter festgestellt, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 künftig als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO angesprochen werden kann und dass die Einschränkungen bzgl. der Nachtarbeit aufgehoben sowie die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sehr erheblich angehoben werden können, ohne dass die aus Sicht des Immissionsschutzes zu schützenden Bereiche über die zulässigen Grenzwerte hinaus zu belasten.

Die Notwendigkeit der sehr restriktiven Einschränkungen bzgl. des Immissionsschutzes bestehen nicht mehr. Das Gebiet kann als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

Zielstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit die Neudefinition der Bauflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und die Aufhebung bzw. Lockerung bisheriger immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen, da sich die diesbezüglichen Rahmenbedingungen, die zu den bisherigen restriktiven Festsetzungen im Zuge der ursprünglichen Planaufstellung geführt haben, geändert haben.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 14,63 ha:

- Gemarkung Hagenow, Flur 35, Flurstücke 25, 34/1, 34/2, 34/3, 35/1, 35/2, 40, 41 42
sowie Teile der Flurstücke 34/6 und 35/3

Entsprechend den Darstellungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfassen die einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen:

	2. Änderung	bisher	Saldo	in ha	
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	14,63 ha	100,0 %	100,0 %	14,63 ha	0,00
Gewerbegebiet	0,00 ha	0,0 %	82,4 %	12,06 ha	- 12,06
Industriegebiet	12,06 ha	82,4 %	0,0 %	0,00 ha	+ 12,06
Verkehrsflächen	0,33 ha	2,3 %	2,3 %	0,33 ha	0,00
öffentl. Grünflächen	2,24 ha	15,3 %	15,3 %	2,24 ha	0,00

Mit der Planänderung wird der Anteil der festgesetzten Grünflächen im Gebiet nicht verändert. Es werden keine zusätzlichen Flächen in die Planung einbezogen.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 22.07.2011) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 06.02.2012) beachtlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999).

Bezogen auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Denkmalschutzgesetzes M-V, DSchG M-V.

Die Stadt Hagenow befindet sich im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg. Darin ist die Stadt als Mittelzentrum angesprochen. Es wird auf die besondere Bedeutung bzgl. der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in verkehrsgünstiger Lage verwiesen.

Fachplanungen

Im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung sind das FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ und das SPA-Gebiet „Hagenower Heide“ zu berücksichtigen. Beide Gebiete befinden sich jedoch in erheblichem Anstand zum Plangebiet, ca. 300 m östlich.

Mit wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagenow werden die bisher an den Bebauungsplan östlich angrenzenden Wohnbauflächen („Kilometerblock“) zurückgenommen und diese auch als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Bei der im Rahmen der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen FFH-Untersuchung wurde die FFH-Verträglichkeit der Umwidmung dieser Wohnbauflächen in Gewerbliche Bauflächen, d.h. sowohl als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als auch Industriegebiete entsprechend § 9 BauNVO, untersucht. Es wurde festgestellt, dass das FFH-Gebiet Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ durch die Umwidmung der Flächen zu Gewerblichen Bauflächen nicht negativ beeinflusst wird.

Im Zuge der EU-Naturschutzgesetzgebung hat das Land MV die Landesverordnung über Europäische Vogelschutzgebiete in MV zur Aufstellung gebracht, die entsprechenden Beteiligungsverfahren sind abgeschlossen, die Rechtskraft der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in M-V ist hergestellt. Schutzzweck des betreffenden Schutzgebietes DE 2533-401 „Hagenower Heide“ ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten innerhalb des Schutzgebietes.

Der Rand des B-Plangebietes befindet sich in der Regel mindestens 300 vom Rand des o.g. Schutzgebietes (kürzeste Entfernung ca. 270 m an der nördlichen Grenze, 400 m an der südlichen Grenze).

Die beiden o.g. Schutzgebiete werden wegen des sehr großen räumlichen Abstandes durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Die entsprechenden Schutzzwecke werden nicht berührt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Dabei wird besonders auf die Verschlechterungen der Bedingungen durch die Änderungen der Planung durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 eingegangen.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planänderung keine Auswirkungen auf das Wohnumfeld bzgl. Lärm und Immissionen zu erwarten. Visuelle Beeinträchtigungen treten nicht auf. Die bisher ausgewiesene Flächenkategorie wird von einem Gewerbegebiet auf ein Industriegebiet geändert.

Die Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes werden umfassend geändert und damit die Möglichkeit der Erhöhung der Nutzungsintensität der Bauflächen geschaffen, ohne angrenzende aus Sicht des Immissionsschutzes zu schützende Bereiche zu beeinträchtigen.

Im Vorfeld der Planänderung wurde durch die Stadt Hagenow ein Immissionsschutzgutachten beauftragt (Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Hagenow, Verfasser: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 07.09.2011, Auszüge siehe Anlage 1 der Begründung).

Zur Einhaltung der gebietspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches

- | | | | |
|--------|--|---------|-------------|
| - IO 1 | Wohnblock Sudenhofer Damm ,Wohnen im Außenbereich | Abstand | mind. 250 m |
| - IO 2 | Wohnen in Sudenhof, Steindamm, Wohnen im Außenbereich | | mind. 400 m |
| - IO 3 | Kleingartenanlage östl. WG Neue Heimat | | mind. 820 m |
| - IO 4 | Wohnbebauung Neue Heimat, Rosenweg, Wohnen im Innenbereich | | mind. 940 m |

werden, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen an Standort, Festsetzungen zur Kontingentierung der zulässigen Emissionen aus den definierten Baublöcken festgelegt, die sichern, dass die angesprochenen Schutzorte nur im gebietspezifisch zulässigen Umfang durch die möglichen Immissionen beeinträchtigt werden.

Die Einhaltung dieser Grenzwerte der Kontingentierung sind durch die künftigen Nutzer der Bauflächen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die künftigen Industrieflächen werden von der Kreisstraße Sudenhofer Straße und dem Sudenhofer Damm begrenzt. Die künftigen Industriegebäude können direkt visuell vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden.

Da die Festsetzungen bzgl. der Bauweise und der zulässigen Gebäudehöhen nicht geändert werden, bleibt die Wirkung künftig möglicher Gebäude im Ortsbild und in der Landschaft gegenüber dem jetzigen Planungszustand unverändert.

Aufgrund der Vorbelastung des Standortes durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen, die Emissionen der Bundesstraße 321 und der Kreisstraße Nr. 22 sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird durch Immissionen aus dem Straßenverkehr und den Lärm der angrenzenden Gewerbeflächen belastet. Dies sind jedoch standorttypische Faktoren und für die Innenentwicklung des Gebietes unbeachtlich.

Die zu erwartende intensivere Nutzung der Bauflächen und damit ggf. auch die Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs ist für diesen Bereich als Gewerbe- und Industriestandort gebietstypisch.

Luftschadstoffe

Von dem Industriegebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Richtlinien bzgl. des Immissionsschutzes und moderner Lüftungs- und Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der gewerblichen Nutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die nicht direkte Grenzlage zum unbebauten Außenbereich, der z.T. landwirtschaftlich genutzt wird, sind Emissionen aus der Landwirtschaft (Gerüche, Staub, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) nicht in überdimensionalem Ausmaß zu erwarten. Die vorhandene Bebauung und geplante Bebauung wird diese evtl. auftretenden Beeinträchtigungen mindern, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das tolerierbare Maß der Belästigungen dieser vorbelasteten Flächen nicht überschritten werden wird.

2.a.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Innerhalb der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu untersuchen, inwiefern die Auswirkungen der Planung und des künftigen Vorhabens (hier: planerische Umwidmung von Gewerbegebiet in Industriegebiet innerhalb eines bereits beplanten Bereiches und Lockerung von Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes), nicht gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten verstoßen.

Für dieses Vorhaben ist § 42 Abs. 5 BNatSchG heranzuziehen, wonach der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

„Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind im Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird .

Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Zur Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde das Potential des Plangebietes und angrenzender Flächen für die relevanten Artentypen unter Berücksichtigung der Biotopausstattung unter Berücksichtigung des bereits wirksamen Planungsstandes gewertet.

Die Beschreibung des Vorhabens in ihren Grundzügen erfolgte bereits im Pkt. 1a des Umweltberichtes.

Mit der Planung wird ein Bereich innerhalb gewerblich und industriell genutzter Flächen bauplanerisch neu betrachtet. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität am Standort ist geplant.

Eine Gefährdung von Tierarten durch Schlaglicht bzw. Anlockung durch Licht aus angrenzenden Bereichen besteht nicht. Die Fläche ist diesbezüglich bereits durch die vorhandene gewerbliche und industrielle Produktion und den Verkehr auf den angrenzenden Straßenbereichen, u.a. Kreisstraße, erheblich vorbelastet.

Voraussetzung zur Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes ist nicht der Abbruch von Gebäuden, die ggf. der Lebensraum von besonders oder streng geschützten Tierarten hätten sein können. Vorhandene großflächige Grünbereiche sind im wirksamen B-Plan festgesetzt. Diesbezüglich wird keine Planänderung vorgenommen. Diese Grünflächen bleiben erhalten.

Mit der Planung sind keine Gewässer betroffen.

Durch die Planung sind keine Biotope betroffen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 42 BNatSchG

Behandelt werden die relevanten Artengruppen, die vom Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Es ist nicht davon auszugehen, dass am Standort wegen der vorhandenen Vorbelastungen ein Potential an geschützten Tieren anzutreffen sein wird.

Zu verschiedenen Zeitpunkten von Begehungen des Standortes konnten keine Vorkommen dieser Tierarten verzeichnet oder dokumentiert werden.

Das Potential für das Vorkommen geschützter Tierarten wird wegen der oben beschriebenen Spezifik des Standortes als sehr gering eingestuft.

Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG:

nach § 42 BNatSchG Abs. 1:

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu übernehmen, zu beschädigen oder zu töten.

Mit dem geplanten Vorhaben werden diese o.g. Verbotstatbestände nicht erfüllt.

nach § 42 BNatSchG Abs. 2:

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Mit dem geplanten Vorhaben werden diese o.g. Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Abs. 3:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Mit dem geplanten Vorhaben werden diese o.g. Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Abs. 4:

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

Mit dem geplanten Vorhaben werden diese o.g. Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Zusammenfassung:

In Auswertung der o.g. Betrachtungen zu den eventuell betroffenen Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese kann zusammenfassend festgestellt werden:

Das Vorhandensein von besonders geschützten Arten ist im Plangeltungsbereich wegen der erheblichen Vorbelastungen des Standortes durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe und die Lage zu auch überörtlichen Verkehrsstrassen nicht zu erwarten.

Die Stadt Hagenow bekräftigt, dass es sich bei dem Planbereich um einen bereits bauplanungsrechtlich betrachteten Bereich handelt. In den zurückliegenden Planverfahren konnte festgestellt werden, dass bzgl. des Artenschutzes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Mit der 2. Änderung des B-Planes erfolgt eine inhaltlich sehr eingeschränkte Änderung des B-Planes. Der Bebauungsplan Nr. 12 ist rechtskräftig (Stand 1. Änderung, Juli 2006). Die Gewerbegebietsflächen sind ebenso wie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

In den zurückliegenden Jahren wurden bisher vorhandene Gebäude und baulichen Anlagen aus der vorangegangenen militärischen Nutzung abgebrochen. Weitere Abbruchmaßnahmen sind nicht zur Umsetzung des Planvorhabens nicht notwendig. Vorhandene Großgrünbestände im Süden und Osten des Plangeltungsbereiches bleiben auch mit dieser 2. Änderung des B-Planes weiterhin erhalten.

Die Bodenstruktur im Geltungsbereich musste, da es sich um einen ehemaligen Militärstandort handelt, sehr umfangreich bei der Suche nach Munitionsresten verändert werden.

Für einen ersten Realisierungsabschnitt wurden bereits durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim Baugenehmigungen erteilt. Die Erdarbeiten haben in 2011 begonnen.

Seit dem Jahr 2006 werden auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes Nr. 12 anhaltend Baumaßnahmen durchgeführt:

- Abbrucharbeiten an über- und unterirdischen baulichen Anlagen, Abbruch von befestigten Flächen, Untersuchungen des Munitionsbergungsdienstes,
- bauvorbereitende Erdarbeiten für die Errichtung des Gewerbebetriebes,
- Baumaßnahmen zur Errichtung des Gewerbebetriebes,
- Straßenbaumaßnahmen der öffentlichen Erschließung im Randbereich des Plangeltungsbereiches
- Arbeiten an den öffentlichen unterirdischen Versorgungssystemen im Randbereich des Plangeltungsbereiches.

Aus den der Stadt Hagenow vorliegenden gesamtstädtischen Untersuchungsergebnissen zum Artenschutz im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes und den bisher in den verbindlichen Bauleitplanverfahren zum Standort (Planverfahren zum Ursprungsplan der B-Planes Nr. 12 und zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12) und den durch die Naturschutzbehörden abgegebenen Stellungnahmen kann entnommen werden, dass es am Standort zu keinen negativen Auswirkungen bzgl. des Artenschutzes mit der nunmehr begonnenen Besiedlung kommen wird.

Aus Sicht der Stadt Hagenow sind daher keine weiteren Feldarbeiten und örtlichen Erhebungen im bereits bauplanungsrechtlich betrachteten und nunmehr zum Teil bereits wieder bebauten Planbereich notwendig.

Es ergibt sich durch die Planänderung bzgl. des besonderen Artenschutzes kein Kompensationsbedarf.

2.a.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Das Plangebiet war bis vor seiner notwendigen Beräumung von militärischen Anlagen und Flächenversiegelungen mit ca. 20.000 m² überbaut. Die notwendige Beräumung und die Entsorgung von Munition und Altlasten haben bereits erheblich in die Struktur des Gebietes eingegriffen.

Geprägt wird der Standort jedoch durch die Altbestände an Kiefern, die zwischen den militärischen Anlagen und am Rand des Gebietes stehen und die nachgepflanzten Birken und Pappeln. Diese Bereiche sind überwiegend als zu erhaltende Grünbereiche im wirksamen Bebauungsplan definiert.

Der Innenbereich des Plangebiets weist über die in Siedlungsböden vorhandenen Lebenswelten hinweg wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die bisherige Überbauung und Teilbefestigung von Flächen und die ehemalige militärische Nutzung stark vorbelastet.

Durch diese Vorbelastungen sind die Empfindlichkeiten des Plangebietes gegenüber neuen Nutzungen im Innenbereich gering.

Die das Gebiet im Süden abgrenzende und nach Osten abschirmenden Bestände an Großgrün (zumeist Altbestand Kiefern) sind für das Gebiet typisch und bleiben erhalten.

Bewertung

Im Plangebiet sind bereits durch die notwendigen Munitionsberäumungen erhebliche Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume der Tiere vorgenommen worden. Die Versieglungsmöglichkeit des Bodens wird durch die B-Planänderung nicht erhöht. Die vorhandenen Großgrünbestände im Süden und Osten werden weiterhin geschützt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die weitergehende Entfernung von Bäumen aus den künftigen Industrieflächen ist jedoch als verbleibender Eingriff in den Naturhaushalt zu verstehen. Dies wurde mit der weiterhin wirksamen Ausgleichsberechnung berücksichtigt.

Es ergibt sich durch die Planänderung bzgl. des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kein weiterer Kompensationsbedarf.

2.a.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Möglichkeiten der Überbauung des Gebietes werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht.

Das Bodenprofil ist durch die Verdichtung und Entsiegelung sowie die frühere militärische Nutzung in großen Teilen zerstört. Dies ist als erhebliche Vorbelastung zu werten.

Aufgrund der Durchlässigkeit der Böden in den nicht überbauten bzw. verdichteten Bereichen ist auch nach der Entsorgung von ehemals vorhandenen Altlasten Verunreinigungen im Erdreich in den Bereichen A 76 und A 78 nicht auszuschließen. In diesen Bereichen ist auch weiterhin von Einschränkungen bzgl. der Nutzung des Grundwassers für Brauchwasser auszugehen. Dieser Hinweis ist bereits Gegenstand der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes und wird durch die 2. Änderung nicht verändert.

Bewertung

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden herbeigeführt.

Wegen der bereits festgesetzten geplanten Bodennutzung ist von keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Planänderung auszugehen.

2.a.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Nutzungen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wasserleitfähigkeit, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht. Die anstehenden Böden auf den Industrieflächen sind als versickerungsfähig anzusprechen. Das Versickerungsvermögen ist jedoch wegen des nach Süden stark steigenden Grundwasserstandes für den südlichen Teilbereich (Flächen südlich von GFL 3 und ÖG 1) als eingeschränkt anzusprechen. Dies ist bereits in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes dargelegt worden.

Die angrenzenden Straßen Sudenhofer Straße und Sudenhofer Damm, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, sind an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen. Auch die Planstraße A kann von den bisher erfolgten Dimensionierungen an dieses Netz angeschlossen werden. Dies ist bei der Kapazitätsberechnung der Regenwasserkanalnetzes des Gesamtgebietes berücksichtigt worden und in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes bereits so dargestellt worden.

Es besteht aber für den nördlichen Teil des Plangebietes die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden nicht verschmutzten Regenwassers.

Wegen des hohen Grundwasserstandes im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist jedoch davon auszugehen, dass eine Einleitung des anfallenden nicht verschmutzten Regenwassers in das öffentliche Netz erfolgen muss. Dieses öffentliche Regenwasserkanalnetz, einschl. Regenwasserrückhaltebecken, ist daraufhin bereits dimensioniert.

Das gesamte Gebiet befand sich in einer Trinkwasserschutzzone III. Diese ist jedoch seit mehreren Jahren aufgehoben worden. Es bestehen dahingehend keine Einschränkungen.

Bewertung:

Die durch die Planänderung verursachten Auswirkungen auf die vorhandenen Wasserverhältnisse ist als gering einzustufen.

2.a.6 Schutzgut Luft und Belange des Klimaschutzes

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich. Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich innerhalb

gewerblicher Bauflächen und ist bauplanerisch bereits als Gewerbegebiet überplant. Die Bebauung des Bereiches wurde begonnen.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Durch die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Flächen des Außenbereiches zusätzlich beansprucht. Der Plangeltungsbereich befindet sich bereits im beplanten Innenbereich der Stadt Hagenow.

Mit dem Planvorhaben,

- Umwidmung bisher als Gewerbegebiet ausgewiesener Flächen zu Industrieflächen und
- Lockerung von Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

wird ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung im städtischen Innenbereich von Hagenow geleistet.

Bereits bauplanerisch betrachtete Bereiche werden neu, im Interesse einer höheren Nutzungsintensität, überplant.

Mit den geplanten Maßnahmen wird sich der Versiegelungsgrad der Flächen gegenüber dem vorherigen Planungsstand nicht verändern.

Mit den Maßnahmen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Hagenow sowie der Region geleistet und der drohenden weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Damit wird im weiteren Sinne ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels geleistet.

Eine zusätzliche Luftbelastung für das Plangebiet wird sich durch die Planänderung nicht ergeben.

Die zukünftig mögliche Flächenversiegelung ist nicht höher als im bereits wirksamen Bebauungsplan zulässigen Umfang. Diese Flächenversiegelung ist im Zuge der Ausgleichsflächenberechnung zur wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes betrachtet und ausgeglichen worden.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan reagiert bzgl. der Anpassung an den fortschreitenden Klimawandel, z.B. ggf. Auftreten verstärkter Starkregenereignisse und Sturm, mit der Sicherung von versickerungsfähigen Flächen innerhalb der Bauflächen und die festgesetzte max. Geschossigkeit und Höhe künftiger Gebäude. Diese Vorgaben werden mit der Planänderung nicht verändert.

Die mit dem wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grünbereiche bleiben unverändert festgesetzt und stehen weiterhin der Klimaverbesserung zur Verfügung.

Bewertung

Die Belange des Klimaschutzes werden mit der Planung berücksichtigt.

Vom Gebiet selbst gehen keine klimaschädigenden Wirkungen aus. Die getroffenen Maßnahmen zur Eingrünung und die Ausweisung nicht bebaubarer Bereiche dem Industriegebiet beugen ggf. auftretenden natürlichen Extremwirkungen vor.

Klimatische Beeinträchtigungen sind durch das Plangebiet entsprechend der oben geführten Darlegungen nicht zu erwarten.

Es ergibt sich bzgl. der Belange des Schutzgutes Luft und bzgl. der Belange des Klimaschutzes kein Kompensationsbedarf durch die Planänderung.

2.a.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist eben. Die durchgeführten Gebäudeabbrüche, einschl. Keller, die Flächenentsiegelungen und die Munitionsbergung haben das Gelände jedoch strukturiert.

Die bisher bisherige Nutzung und der jetzige Zustand der „zerfurchten“ Flächen entwickeln eine negative Wirkung. Negativ wirken auch die Grünflächen, die von ihrer bisher umgebenden Bebauung „befreit“, nunmehr kein zusammenhängendes Grünsystem mehr darstellen.

Die Neuordnung dieses Bereiches des gewerblichen Standortes bietet eine große Chance bei Schutz und Einbeziehung von vorhandenen Landschaftsbestandteilen in die Gestaltung des Gebietes eine erhebliche Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes vollziehen zu können.

Dieser Sachstand ist bereits in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vollzogenen erweiterten Möglichkeiten der Nutzung des Standortes als Industriegebiet werden die Wirkung des Standortes in der Landschaft nicht verschlechtern, da sich der Bereich innerhalb von gewerblich genutzten Flächen befindet.

Bewertung

Das Plangebiet ist eingebettet in weitere gewerbliche Bauflächen. Einsehbar sind diese Bereiche von den umschließenden Straßen und der nördlich verlaufenden Bundesstraße.

Die gestalterische Qualität der künftig hinzutretenden Neubebauung ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Traufhöhe, Geschossigkeit, usw.) gesichert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine diesbezüglichen Veränderungen vorgenommen. Eine veränderte Wirkung in die Landschaft tritt nicht auf.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich für das Schutzgut Landschaft kein Kompensationsbedarf.

2.a.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet liegt ca. 1 km vom Ortsrand von Hagenow. Das historische Stadtbild wird durch den gesamten Gewerbestandort Sudenhof nicht beeinträchtigt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist ein großflächiges Bodendenkmal vorhanden. Frühere Ausgrabungen im Bereich nördlich des Sudenhofer Damms (Kühne-Gelände) haben gezeigt, dass sich hier trotz jahrelanger Beackerung Urnengräber, Skelettgräber, Reste von Hausgrundrissen und Speicherbauten unterschiedlicher Größe erhalten haben. Einzelne Urnenfunde markieren die derzeit bekannte Ausdehnung des Bodendenkmals auch südlich des Sudenhofer Damms im Plangeltungsbereich. Diese archäologischen Befunde bezeugen eine lange Nutzung des Areals von der Bronzezeit bis zur Völkerwanderungszeit, d.h. ca. 1100 vor Chr. bis ca. 500 nach Chr..

Bewertung

Mit den Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan ist eine geordnete baulich-gestalterische Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Die historische Altstadt und die eigentliche Stadtsilhouette werden nicht beeinträchtigt.

Für das vorhandene Bodendenkmal sind durch die anstehenden Erschließungs- und Bauarbeiten im Zuge der Besiedlung des Standortes Beeinträchtigungen zu erwarten.

Dies ist in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Güter ergibt sich daher durch die Planänderung kein weiterer Kompensationsbedarf.

2.a.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- Erhöhung der zulässigen Emissionen - Immissionsgrenzwerte werden für angrenzende, zu schützende Bereiche eingehalten	o
Besonderer Artenschutz und Pflanzen und Tiere	- Chance zur Entwicklung von Flora+Fauna durch den Erhalt der festgesetzten Grünflächen	-
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird nicht weiter erhöht	-
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate erfolgt nicht	-
Luft und Klimaschutz	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas erfolgt nicht - Emissionen nur innerhalb der Gesetzlichkeiten zulässig	- -
Landschaft	- keine Beeinträchtigungen	-
Kultur- und Sachgüter	- keine Beeinträchtigungen	-
Wechselwirkungen	- keine Beeinträchtigungen	-

ooo = sehr erheblich oo = erheblich o = wenig erheblich - = nicht erheblich

Der Standort ist durch die vorhandenen angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie die Nähe zu regionalen Verkehrsstrassen vorgeprägt. Negative Auswirkungen durch die Umsetzung der Möglichkeiten aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Mit den geänderten Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Hagenow ändert sich die Voraussetzung für die mögliche Bebauung vor allem dadurch, dass eine größere Nutzungsintensität der erschlossenen Flächen möglich sein wird. Das Landschaftsbild oder die Stadtsilhouette werden dadurch nicht nachteilig beeinflusst.

Die sehr geringen negativen Einflüsse auf den Menschen und die Natur bei der Realisierung des Planvorhabens sind wegen der Lage des Gebietes inmitten weiterer gewerblicher Bauflächen, der Entfernung zu bewohnten Bereichen und den FFH- und SPA-Gebieten und den getroffenen Planaussagen und Festsetzungen sehr gering.

Die funktionelle Aufwertung des Bereiches bietet die Chance zur intensiven Flächennutzung im bereits überplanten Innenbereich und wirkt damit Tendenzen einer ansonsten ggf. notwendigen Flächenzersiedlung für die Neuausweisung von industriell nutzbarer Bauflächen entgegen.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2.a ermittelten nur sehr geringen Umweltauswirkungen verbunden. Mit der wirksamen Planfassung sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen definiert.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umwandlung des bisherigen Standortes in ein Industriegebiet würde das mögliche Entwicklungspotential einer bereits im Innenbereich befindlichen Fläche nicht ausgeschöpft werden können.

Die wirtschaftliche Kraft von Hagenow könnte sich an diesem Standort nicht so entwickeln, wie es die Standortbedingungen zulassen. Investoren würden ihre Standortbedürfnisse an anderen Standorten außerhalb der Stadt Hagenow, ggf. auch außerhalb von Mecklenburg-Vorpommern, befriedigen und eine andere Standortwahl treffen oder es müssten ggf. Flächen dem Naturhaushalt für die industrielle Nutzung entzogen werden.

Veränderungen der Wohnbedingungen in weit entfernten Wohnbereichen würden nicht entstehen.

Die funktionell mögliche Entwicklung und Abrundung des gewerblichen Standortes in diesem Bereich würde nicht erfolgen. Die Chance der effektiven Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur im Gebiet könnte nicht genutzt werden.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1 a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Dies trifft auch auf Bebauungsplanverfahren zu, die ein Änderungsverfahren darstellen.

Angesichts der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes ist nicht mit weiteren Negativwirkungen für die Umwelt zu rechnen, die nicht bereits mit der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes im Zuge der Eingriffsberechnung betrachtet und mit den getroffenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wurden.

Es erfolgt keine höhere Bodenversiegelung, die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie die Landschaft bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan legt Emissionskontingente für die Nutzung der Bauflächen fest, so dass weit entfernte Wohnbereiche nur innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens beeinträchtigt werden.

Das Baugebietes hat eine überaus hohe wirtschaftlichen Bedeutung für die Stadt Hagenow . Mit der Planänderung entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen, die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig machen würden.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine weiteren Anforderungen.

2.c.2 Schutzgut Mensch

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, die zu schützende Wohnbereiche oder ruhebedürftige Bereiche schützen. Es sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Belastungen

Bei der Besiedlung und Erschließung des Gebietes können weiterhin Belästigungen gegenüber einer Nichtbesiedlung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird durch die Planänderungen nicht beeinträchtigt.

Diesbezügliche Festsetzungen in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Unvermeidbare Belastungen

Mit den Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die mögliche Nutzungsintensität des Bereiches vergrößert werden.

Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt jedoch keine Veränderung der hinzutretenden Belastungen für die Tier- und Pflanzenwelt.

Diesbezügliche FFH- und SPA-Schutzgebiete werden bzgl. ihrer Schutzzwecke nicht betroffen, da sie sich in einem sehr großen Abstand zum Plangebiet befinden.

2.c.4 Schutzgut Boden

Mit der Planänderung erfolgt keine Veränderung bzgl. der zulässigen Nutzungsintensität des Bodens. Das zulässige Maß der Überbauung der Flächen wird nicht verändert.

Unvermeidbare Belastungen

Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt keine Veränderung der hinzutretenden Belastungen für den Boden.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der wirksame der Bebauungsplan bereits durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung. Mit der Planänderung erfolgt diesbezüglich keine Veränderung.

Unvermeidbare Belastungen

Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt keine Veränderung der hinzutretenden Belastungen für das Schutzgut Wasser.

2.c.6 Schutzgut Luft und Klima

Auf die Veränderungen des Kleinklimas am Standort reagiert der wirksame Bebauungsplan bereits durch den Erhalt eines großflächigen Grünbereiches im Süden des Gebietes und die Abgrünung des Gebietes nach Osten. Diese festgesetzten Grünbereiche werden durch die Planänderung nicht betroffen.

Unvermeidbare Belastungen

Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt keine Veränderung der hinzutretenden Belastungen für das Schutzgut Luft. Klimaauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.c.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild bezogen auf die historische Altstadt von Hagenow wird nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild im Bereich des gesamten Gewerbebestandes ist bereits durch große Gewerbekomplexe vorgeprägt. Durch die weiterhin unverändert wirksame Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude wird auf die Fernwirkung des Standortes Einfluss genommen werden.

Unvermeidbare Belastungen

Eine erhöhte Bebauungsdichte, größere und höhere Gebäude sind bereits das Ziel der rechtswirksamen Planung. Diese Zielstellung wird nicht verändert. Eine Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber nicht bebauten Flächen ist unvermeidbar.

2.c.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Standort ist einer der wenigen geeigneten Standorte zur Entwicklung des großflächigen Gewerbes und der Industrie in Hagenow. Das vorhandene großflächige Bodendenkmal im nördlichen Plangeltungsbereich wird erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden.

Durch die Forderungen des Denkmalschutzgesetzes M-V ist die Bergung und Sicherung der Funde sichergestellt. Darauf wird im bereits wirksamen Bebauungsplan durch die flächenmäßige Darstellung und den textlichen Hinweis Bezug genommen. Die Funde werden geborgen und gesichert werden müssen und der wissenschaftlichen Bewertung zur Verfügung stehen.

Dies ist unabhängig von dieser Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen wird ein Großteil des Bodendenkmals in Mitleidenschaft gezogen werden.

Dies ist in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes bereits ausgeführt.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort und Planinhalt

Die Stadt Hagenow hat schon sehr frühzeitig den gesamten ehemals militärisch genutzten Standort Sudenhof zum Gewerbebestandes entwickelt. Die Planung erfolgte auf Grundlage eines Rahmenplanes aus dem mehrere Bebauungspläne entwickelt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 12 war 1998 einer der

ersten Bebauungspläne für das Gebiet, die Rechtskraft erlangten. Die Besiedlung dieses Bereiches erfolgte jedoch nicht bzw. sehr zögerlich, da u.a. umfangreiche Einschränkungen bzgl. des Immissionsschutzes wegen unmittelbar angrenzender Wohnbauflächen (Kilometerblock) notwendig waren.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit dieser Einschränkungen mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen in Nahbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 am „Kilometerblock“ aufgehoben.

Damit entstand die Möglichkeit der Neubetrachtung des Standortes aus Sicht des Immissionsschutzes und zur Aufwertung von Gewerbegebietsflächen in Industriegebietsflächen.

Im Zuge der Besiedlungsbemühungen der Stadt Hagenow für den Standort hatte sich in den zurückliegenden Jahren gezeigt, und dies wurde auch durch die Planungsbehörden der Regionalplanung und des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Zuge der Planaufstellung bestätigt, dass die Chance der Besiedlung stadttechnisch bereits erschlossener und bauplanungsrechtlich vorbereiteter Bauflächen sich sehr viel besser darstellt, wenn die Ausweisung als Industriegebiet erfolgen kann.

In der Stadt Hagenow ist kein Alternativstandort zur Ausweisung eines Industriegebiets in einem bereits bauplanungsrechtlich betrachteten Bereich, d.h. Innenbereich, verfügbar.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Beurteilung wurden der Planänderung aus Sicht des Naturschutzes wurde Bezug genommen auf die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern. Im Ergebnis der Beurteilung wird herausgearbeitet, dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen sind.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurden, und mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erweitert werden müssen, wird die Stadt Hagenow durch Ortsbesichtigung im bereits festgesetzten 3-Jahres-Abstand überprüfen.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist die Baulandreserve im Stadtgebiet zur Ansiedlung von Industriebetrieben in verkehrsgünstiger Lage. Die Ausweisung dieses Standortes mit seinen erweiterten Ansiedlungsmöglichkeiten ist wichtig für die Eigenentwicklung der Stadt Hagenow. Die Ausweisung des Planbereiches als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ist wichtig für die Entwicklung des Gesamtstandortes, da gerade Industrieauflächen am Markt besonders nachgefragt sind.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt bisher im Nahbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Wohnbauflächen zurückgenommen. Die ersten Gebäude wurden bereits abgebrochen. Dies bietet die Chance der funktionellen Aufwertung des Bereiches zu einem Industriegebiet.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planänderung mit der Festsetzung von Emissionskontingenten für die Industrieauflächen berücksichtigt.

Die vorhandenen Großgrünbestände im Süden des Plangeltungsbereiches und am Ostrand des Gebietes bleiben als bauplanerisch festgesetzte Grünflächen unverändert erhalten. Sie bilden heute und künftig eine Grünverbindung in den Landschaftsraum und zu im Süden angrenzenden Grünbereichen.

Durch die Planänderungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Negativwirkungen für den Menschen, die Umwelt und den Klimaschutz zu erwarten. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zu realisieren. Ihre Umsetzung wird die Stadt Hagenow im Rahmen des diesbezüglichen Monitorings überprüfen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu erwarten sind.

Teil 3 Arbeitsvermerke

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde durch die Stadtvertretung am 07.03.2013 gebilligt.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde durch die Stadt Hagenow in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 79 99 50
Fax: 0385 / 79 99 51
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet und zur Beschlussfassung gebracht.

.....

Schwarz
Bürgermeisterin

Teil 4 Anlagen

- Anlage 1 Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Hagenow, Verfasser: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 07.09.2011
- Anlage 2 Karte zur unverändert ausgewiesenen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes mit neuer Flurstücksbezeichnung
Bezeichnung alt: Gemarkung Hagenow, Flur 24, Flurstück 30/52
Bezeichnung neu: Gemarkung Hagenow, Flur 24, Flurstück 30/96