

STADT HAGENOW



BEBAUUNGSPLAN NR. 34

“Wohnstandort am Sputnikweg im Wohngebiet Neue Heimat“

Begründung mit Umweltbericht

März 2007

Stadt Hagenow Landkreis Ludwigslust

Bebauungsplan Nr. 34

“Wohnstandort am Sputnikweg im Wohngebiet Neue Heimat“

für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 17, Flurstücke 44/79 und 44/81 – im Wohngebiet Neue Heimat, am südlichen Ende des Sputnikweges

Auftragnehmer:

S & D
Stadt & Dorf- Planungs- GmbH

Obotritenring 17
19053 Schwerin

Telefon 0385 – 760 14-0
Telefax 0385 – 734 296

stadtunddorf.sn@t-online.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Allgemeines	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Planungsgrundlagen.....	4
2. Geltungsbereich	4
3. Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl.....	5
4. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
5. Bestand	6
6. Planinhalt	7
6.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4. Verkehrserschließung.....	8
6.5. Technische Ver- und Entsorgung	8
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
Bestandsbeschreibung	9
Grünordnung	10
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	11
8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	12
9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	12
10. Städtebauliche Daten	12
11. Örtliche Bauvorschrift – Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V.....	13

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Planzeichnung

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller Änderungen,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), einschließlich aller Änderungen,
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 25. März 2002.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 05.07.2006 den Beschluss gefasst, für das Gebiet der ehemaligen Schülerspeisung/Gaststätte in dem Wohngebiet Neue Heimat am Sputnikweg ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde auf der Stadtvertretersitzung am 14.09.2006 gefasst.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem Stadtkartenwerk im M 1:1.000 sowie die aktuelle Flurkarte im Maßstab 1:1000. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand, Straßen und Wege sowie die Grünflächen nach.

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich wurde durch örtliche Einmessung per Maßband ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 34 besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 17, die Flurstücke 44/79 und 44/81. Die Fläche ist ca. 4.160 m² groß. Eigentümer des Flurstückes 44/79 ist

die Stadt Hagenow. Dieses Flurstück umfasst die Zufahrt zu dem Flurstück 44/81, das sich in Privateigentum befindet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Westen an eine öffentliche Wegegrünfläche, an die sich das Schulgelände in der Möllner Straße (Gymnasium/regionale Schule) mit Verkehrsgarten und Schulsportanlagen anschließt. Im Süden und Südosten erfolgt die Begrenzung durch die Kleingartenanlage „Timpenmoor“. Östlich und nördlich schließen sich die wohngebäudebezogenen Freiflächen/Außenanlagen der 4-geschossigen Wohngebäude an. Der Sputnikweg bildet die nördliche Grenze in Richtung Möllner Straße.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplante Nutzung erforderlichen Flurstücke einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre nur eine Wohnbebauung möglich, die sich in die umgebende Bebauung einfügt – also eine 4geschossige Bebauung. Dieses wird jedoch durch die Stadt Hagenow und auch durch den Eigentümer des Flurstückes 44/81 nicht angestrebt. Eine Entwicklung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und Mietwohnungen ist an diesem Standort nicht geplant. Im Übergangsbereich zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden an der Möllner Straße/Lessingstraße und den eingeschossigen Gartenhäusern der Kleingartenanlage wird eine abgestufte, von der Bauhöhe her vermittelnde Bebauung angestrebt. Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung derartiger Wohngebäude geschaffen werden.

Auf dem Grundstück ist ein seit mehreren Jahren leerstehendes Gebäude vorhanden – ehemals Gaststätte, vorher Schulspeisung. Das Gebäude ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und stellt einen Missstand für die angrenzenden Nutzungen dar. Die übrige Grundstücksfläche ist fast vollständig mit Beton versiegelt. Die bestehende Zufahrt führt unmittelbar an den Balkonen der Wohnungen Lessingstraße Nr. 6 entlang.

Durch diesen neuen Wohnstandort wird eine das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigende und brachgefallene Fläche einer dauerhaften neuen Nutzung zugeführt. Zusammen mit der geplanten Neugestaltung des Schulkomplexes wird der Bereich bis an die Kleingartenanlage städtebaulich geordnet und aufgewertet.

Mit der Bebauung dieses Standortes wird die bauliche Entwicklung am Sputnikweg abgeschlossen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Hagenow liegt im Westen der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust.

Der Ort befindet sich ca. 35 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Stadtgebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bandenitz, Gammelín, Hülseburg und Bobzin, im Westen die Stadt Wittenburg und die Gemeinden Setzin, Toddin, Pätow Steegen, im Süden die Gemeinden Warlitz und Redefin und im Osten die Gemeinden Kuhstorf, Moraas, Kirch Jesar und Hoort.

Die Stadt Hagenow hat ca. 12.600 Einwohner. Zum Stadtgebiet mit 6.743 ha gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow-Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Die Stadt ist über die Bundesstraße 321 (Bundesstraße 5/Schwerin/Parchim) sowie über die Landesstraße 04 (Zarrentin/Wittenburg/Dömitz) an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Anschluss an die Autobahn A 24 (Hamburg-Berlin) besteht über die Autobahnauffahrt Ha-

genow (Bandenitz) ca. 6 km östlich sowie über die Autobahnauffahrt Wittenburg ca. 9 km nördlich vom Stadtgebiet.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2005 (LEP M-V) ist Hagenow als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen sowie Zentren für die Wohnbauflächenentwicklung. Für die Entwicklung sind vorrangig brachliegende, ehemals baulich genutzte Standorten im Innenbereich zu aktivieren.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** von 1996 ist die Stadt Hagenow als regionaler Schwerpunkt für den Wohnungsbau ausgewiesen. In den Städten ist eine nach Qualität und Quantität bedarfsgerechte, sozial ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen.

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

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Hagenow, einschließlich 2. Änderung, ist rechtskräftig. Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist darin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 34 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand

Vom Sputnikweg führt eine öffentliche, ca. 6 m breite asphaltierte Straße bis an die Grundstücksgrenze des Flurstückes 44/81. Es schließt sich eine großflächig befestigte Betonfläche an, die bis an das bestehende Gebäude mit Rampe führt. Das eingeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach wurde als Gaststätte, davor als Schulspeisung genutzt. Es steht seit mehreren Jahren leer und ist in einem durch Vandalismus forcierten desolaten Bauzustand. Westlich des Gebäudes führt ein befestigter Fußweg (Platten) vom Sputnikweg in Richtung Kleingartenanlage. Im südlichen Abschnitt dieses Fußweges fehlen die Platten bereits. Am nördlichen Giebel des Gebäudes ist ein Containerstellplatz für Sekundärrohstoffe vorhanden. Im Plangebiet ist Gehölzbestand vorhanden, von dem nur die unmittelbar an der westlichen Hauswand stehende Birke unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hagenow fällt. Das Grundstück ist durch einen Zaun nach Süden und Osten begrenzt.

Das Gebäude und der Zaun sollen abgerissen und die Betonflächen entsiegelt werden. Ebenfalls ist ein teilweiser Rückbau der Zufahrtsstraße vom Sputnikweg geplant.

Der Containerstellplatz wird an einen anderen Standort im Wohngebiet Neue Heimat verlagert.

Der Baumbestand kann abgenommen werden.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Sollten jedoch Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens angetroffen werden, ist dies dem Landkreis Ludwigslust anzuzeigen.

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

Im Plangebiet befindet sich eine Breitbandkommunikationsanlage der Kabel Deutschland GmbH, die zum Teil umverlegt werden soll. Mindestens 3 Monate vor Baubeginn ist die Umverlegung zu beantragen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Einweisung bei der Netzdokumentation Schwerin zu beantragen.

Vor Abriss des Gebäudes und der Entsiegelung der Betonflächen sind alle Anschlüsse von den Versorgungsnetzen der Stadtwerke Hagenow GmbH zu trennen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Vor Baubeginn sind beim zuständigen PTI 23 in Parchim Informationen zum genauen Verlauf der Anlagen einzuholen. Vor Abriss des Gebäudes ist das PTI 23 zu informieren, damit die Telekommunikationslinien bzw. bestehende Hausanschlüsse zurückgebaut werden können. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind dem PTI 23 mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen.

Vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Landkreis Ludwigslust, FD 62, zu benachrichtigen, um eventuelle Verlegungen/Sicherungen vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu veranlassen.

6. Planinhalt

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

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der geringen Größe dieses Baufeldes und der Zielstellung eines „ruhigen Wohnens“ die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es ausreichende Angebote im Stadtgebiet.

Ausgeschlossen werden aufgrund der Lage dieses Bebauungsplangebietes angrenzend an vorhandene Wohnnutzung und an die Kleingartenanlage sowie der geringen Größe des Baufeldes die ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zum übergeordneten Straßennetz besteht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 34 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig soll sich auch die klar gegliederte städtebauliche Struktur im Wohngebiet Neue Heimat an diesem Standort fortsetzen.

Es wurde im Baufeld WA1 eine zwingende, für das sich anschließende Baufeld WA2 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Somit wird eine abgestufte, von der Bauhöhe her vermittelnde Bebauung zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden und der eingeschossigen Bebauung in der Kleingartenanlage erreicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 können max. 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Überschreitungen durch Nebenanlagen bis 0,6 sind möglich.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das Wohngebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge max. 50,00 m betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen.

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

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

Die Hauptfistrichtung der Hauptgebäude ist parallel oder rechtwinklig zum Weg (Flurstück 44/80) vorzusehen. Damit werden die Fistrichtungen der Gebäude in der Lessingstraße aufgenommen.

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über den asphaltierten Sputnikweg, der ca. 100 m nördlich an die Möllner Straße anbindet.

Die bestehende Zufahrt über die Verlängerung des hier ca. 6 m breiten Sputnikweges in das Plangebiet soll weiter genutzt werden. Es wurde eine Wendemöglichkeit im Einfahrtsbereich in das Plangebiet für Pkw und Lkw bis 8 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lkw bis 16 t) vorgesehen. Hierfür ist eine Erschließungsplanung zu erstellen, die vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor zu regeln ist. Auf die Festsetzung einer weiterführenden inneren Erschließung wird verzichtet, um eine variable Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken herzurichten.

6.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Es sollen, soweit möglich, die vorhandenen Anschlusspunkte auf dem Gelände genutzt werden.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung können über das öffentliche Netz der Stadt Hagenow sichergestellt werden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das bestehende Netz.

Gasversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Netz ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Das Flurstück 44/81 ist durch eine Anschlussleitung an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist hier einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf Dach-, Straßen- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist wegen seiner nur geringen Verschmutzung primär auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Durch die natürlichen Standortbedingungen (schluffiger Boden, oberflächennahes Grundwasser) sind Einschränkungen hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser nicht auszuschließen, so dass der Anschluss an unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-/Rigolenversickerung) erforderlich werden könnte. Ein eventueller Anschluss an die bestehende Regenwasserleitung (Eigentümer Wobau Hagenow) ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

Da für 3-achsige Müllfahrzeuge am Sputnikweg keine Wendemöglichkeit besteht, sind die Mülltonnen am Abfahrttag an der Möllner Straße abzustellen.

Erdarbeiten

Bei Bodendarbeiten dürfen keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch verbleibende Schadstoffe keine nachteiligen Belastungen entstehen.

Treten bei Erdarbeiten Belastungen des Bodens auf, ist der Landkreis Ludwigslust zu informieren und die ordnungsgemäße Entsorgung zu veranlassen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung erforderlichen Aussagen.

Bestandsbeschreibung

Der innerörtliche Geltungsbereich liegt am Rande des Wohngebietes Neue Heimat und wurde zuletzt als Gaststätte/ Schulspeisung genutzt. Seit mehreren Jahren ist das Objekt ungenutzt. Das Plangebiet wird

- im Osten von Wohnbebauung und Kleingärten,
- im Westen durch einen unbefestigten Verbindungsweg zu den Kleingärten
- im Süden durch Kleingärten
- und im Norden durch Wohnbebauung begrenzt.

Das Gelände selber ist zu 71 % mit Gebäuden und Betonflächen versiegelt. Lediglich im Westen ist zwischen dem unbefestigten Verbindungsweg zu den Kleingärten und dem Gebäude eine aufgelassene Grünanlage mit Koniferen (vor allem Wacholder) und einer erhaltenswerten Blutpflaume sowie einer Birke und Spitzahorn (dicht am Gebäude stehend, durch den Abriss gefährdet) und im Südosten eine Siedlungsbrache mit Hochstauden vorhanden.

Der Baumbestand im Geltungsbereich wurde im einzelnen aufgenommen (siehe Tabelle). Nicht nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hagenow geschützte Bäume mit einem Stammumfang kleiner als 80 cm wurden zur Vervollständigung der Unterlagen ebenfalls aufgenommen und besonders gekennzeichnet (kleinerer Spitzahorn-Wildwuchs wurde aber nicht aufgenommen).

Baumbestandsaufnahme im Plangebiet					
BaumNr.	Art	STU [m]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1	Birke	0,97	7,0	dicht am Gebäude stehend	2
2	Birke	0,62/0,39	5,0	2 stämmig, in Zaun eingewachsen	n
3	Spitzahorn	0,33/0,40	6,0	2 stämmig, dicht am Gebäude stehend	n
4	Blutpflaume	0,67/0,45/ 0,25/0,30	7,0	4 stämmig, erhaltenswert	n
				Ersatz	2

n - Baum unterliegt nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Hagenow

Grünordnung

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung basiert auf der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Staatsanzeiger für das Land Hessen, 29. Juni 1992) mit Überarbeitung der Wertliste nach Nutzungstypen (Nr. 5 - Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil 1, 03. März 1995).

Aufgrund der Einfachheit der Flächen und der sich schon aus der Flächenversiegelung ergebenden Geringfügigkeit des Eingriffs (2.847 m² befestigte Fläche im Bestand stehen 2.575 m² befestigte Fläche entsprechend Planung gegenüber) wurde auf das einfache Hessische Modell abgestellt. Eine gesetzliche Verpflichtung der Kommunen, das sogenannte Mecklenburger Modell anzuwenden, gibt es nicht.

Bewertung Bestand

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Punktwert
10.510 B	befestigte Betonflächen / Gebäudeflächen	3	2.847	8.541

11.221 B	strukturarme Grünanlage	14	1.313	18.382
			4.160	26.923

Bewertung Planung

<i>Typ-Nr.</i>	<i>Nutzungstyp</i>	<i>Biotopwert</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Punktwert</i>
10.510	Verkehrsflächen	3	209	627
11.221	strukturarme Grünanlage	14	9	126
10.700	Versiegelung, GRZ 0,4 (Überschreitung berücksichtigt, berechnet mit 0,6)	3	2.366	7.098
11.221	Wohngrün, GRZ 0,4	14	1.576	22.064
			4.160	29.915

Bei einem Bestand von 26.923 Wertpunkten und einer Planung nach dem Eingriff von 29.915 Wertpunkten ist mit einem Guthaben von 2.992 Punkten der Eingriff ausgeglichen.

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst auf bisher als gewerblich genutzter Fläche die Errichtung neuer baulicher Anlagen durch die Umnutzung für Wohnzwecke.

Es ist die Festsetzung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden (Wohnhäuser mit Nebengebäuden) vorgesehen. Weiterhin wird in der Planzeichnung die Zuwegung geregelt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen werden bisher gewerblich genutzte Flächen in Bau-, Verkehrs- und Grünflächen umgewandelt, aber auch die vorhandenen Gehölze beseitigt. Die Bodenfunktionen sind durch Überbauung, Bodenauf- und -abtrag bereits geschädigt und das Landschaftsbild (Leerstand) in einer Innenstadtlage wird in Richtung des Charakters einer Siedlungsfläche verändert.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Böden (Mittel und Feinsande mit teilweisen Auffüllungen mit Sand, Feinsand, Bauschutt, Schotter) und Biotope haben aufgrund ihrer vormals intensiven Nutzung und ihrer anthropogenen Veränderung eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Entsprechend den Daten der Biotoptypenkartierung sind keine nach § 20 LNatG geschützten Biotope vorhanden. In der konkreten örtlichen Situation wirkt sich die Stadtlage ohne mögliche Vernetzungsachsen auf die geringe Gesamtbedeutung für den Naturschutz aus.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (ca. 0,3 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen zu verwenden.
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle in den Untergrund zu versickern. Der sandige Untergrund ist zur Versickerung gut geeignet. Dazu sind alle Gebäude und nicht versickerungsfähigen befestigten Freiflächen mit Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser auszurüsten.

- Im Plangebiet wird planungsrechtlich zwar von der Fällung aller Bäume ausgegangen, doch wird für besonders erhaltenswerte Bäume der Erhalt empfohlen. Der Ersatz erfolgt aber unabhängig davon ob sie erhalten oder gefällt werden.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen und Wohngebäude zu erwarten.

Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen.

Die südwestlich angrenzende Schulsportanlage (Leichtathletikanlagen) wird ausschließlich für den Schulsport genutzt. Es erfolgt keine Benutzung für den Freizeitsport, so dass in den Abend- und Nachtstunden sowie an den Wochenenden kein Sportbetrieb auf diesen Anlagen erfolgt. Der Verkehrsgarten wird auch nur tagsüber genutzt. Somit sind keine Lärmbeeinträchtigungen durch die Sportanlagen und den Verkehrsgarten zu erwarten.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 44/81 ist Privateigentum. Die öffentliche Erschließung ist mit dem Anschluss an den Sputnikweg (städtisches Flurstück 44/79) gegeben.

Ein Teilstück des Flurstücks 44/79 wird der Freifläche des Gebäudes Lessingstraße Nr. 4-6 zugeordnet, so dass der Abstand zwischen Straße und den Balkonen Lessingstraße Nr. 6 vergrößert wird.

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden durch den Investor realisiert.

Zur Sicherung der baulichen und zeitlichen Umsetzung ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hagenow und dem Investor abzuschließen.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4.160 m ²
Baufeld WA1	988 m ²
Baufeld WA2	2.954 m ²
Straßenverkehrsfläche	209 m ²
Grünfläche	9 m ²

11. **Örtliche Bauvorschrift – Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V**

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der kleine, separate Wohnstandort nach außen in einem weitestgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild präsentieren.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitestgehend einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zugelassen. Es ist nur eine Dachfarbe zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind in einem Erscheinungsbild zu gestalten. Für das an die vorhandenen Wohngebäude angrenzende Baufeld 1 sind auch Flachdächer zulässig.

Oberflächen der Fassade

Das Oberflächenmaterial der Fassaden bestimmt wesentlich das Straßen- oder Ortsbild. Auch die Farbe der Fassade, als Bestandteil der Oberfläche, spielt dabei eine Rolle. Da die umgebende Bebauung ausschließlich Putzfassaden hat, sind im B-Plangebiet Nr. 34 ebenfalls nur Putzfassaden zulässig. Im Baufeld WA2 sind ausnahmsweise auch Klinkerfassaden zulässig. Fassaden von Doppelhäusern sind in einem Erscheinungsbild zu gestalten.

Hagenow,

.....

Die Bürgermeisterin