

BV/09/22-002

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken Nord" der Gemeinde Gägelow

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bauamt | <i>Datum</i> 11.01.2022 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|-------------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung) | 19.01.2022 | Ö |
| Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung) | 01.02.2022 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung stimmt der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow zu. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt

Ziel der 2. Änderung ist die Erweiterung des nordöstlichen Reinen Wohngebietes um ein Grundstück, das bisher als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt war. Da aufgrund der Bestandserhebung jedoch festgestellt wurde, dass der Bereich nie als Ausgleichsfläche entwickelt wurde und es aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch nicht sinnvoll erscheint dies nachträglich durchzuführen, soll der entsprechende Flächenanteil anderweitig ausgeglichen werden. Nähere Beschreibung siehe Begründung in der Anlage.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

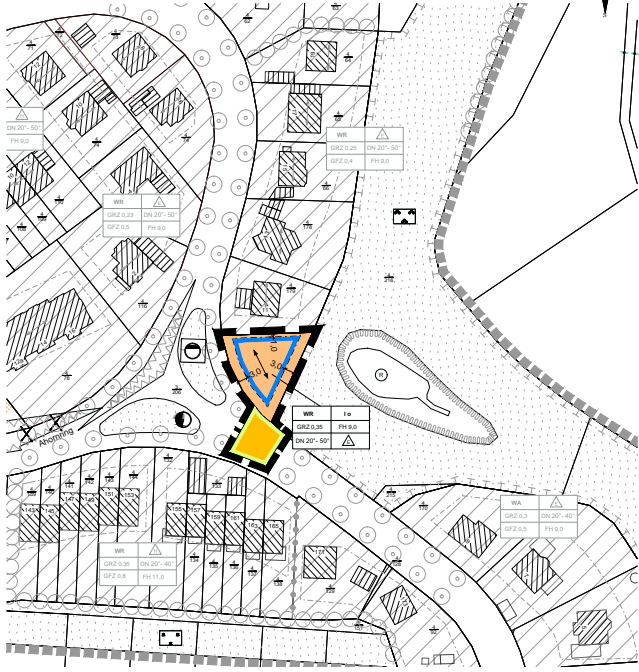
| | |
|---|---|
| 1 | 2021-11-10 Entwurf 11 11 21_Plan M1-750 (öffentlich) |
| 2 | 2021-11-10 2Ä B10 Gägelow_Begründung Entwurf (öffentlich) |

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken Nord"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

| | |
|----|--------------------------------|
| WR | Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) |
|----|--------------------------------|

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

| | |
|-----|--------------------------------------|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| FH | Firehöhe in m als Höchstmaß |

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

| | |
|----|-----------------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO) |
|----|-----------------------------------|

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

| | |
|-----|---------------------|
| GFZ | Geschossflächenzahl |
|-----|---------------------|

Bauweise, Baugestalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

| | |
|--|---|
| | nur Hausgruppen zulässig |
| | Flächen für Versorgungs- und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) |
| | Fläche für Versorgungsanlagen |

Preamble

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 2017 (BGBl. I S. 3878), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 98) zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO) in der Fassung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 34), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 14. Juni 2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken Nord" umfasst. Umfasst sind die 3208 (alte) und 4218 (neue) qm der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch den Ozean durch Grundstücksgrenzen sowie im Süden und Westen durch die Straße "Proseken" der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzungen über die örtlichen Bauweisen:

Teil B - Text

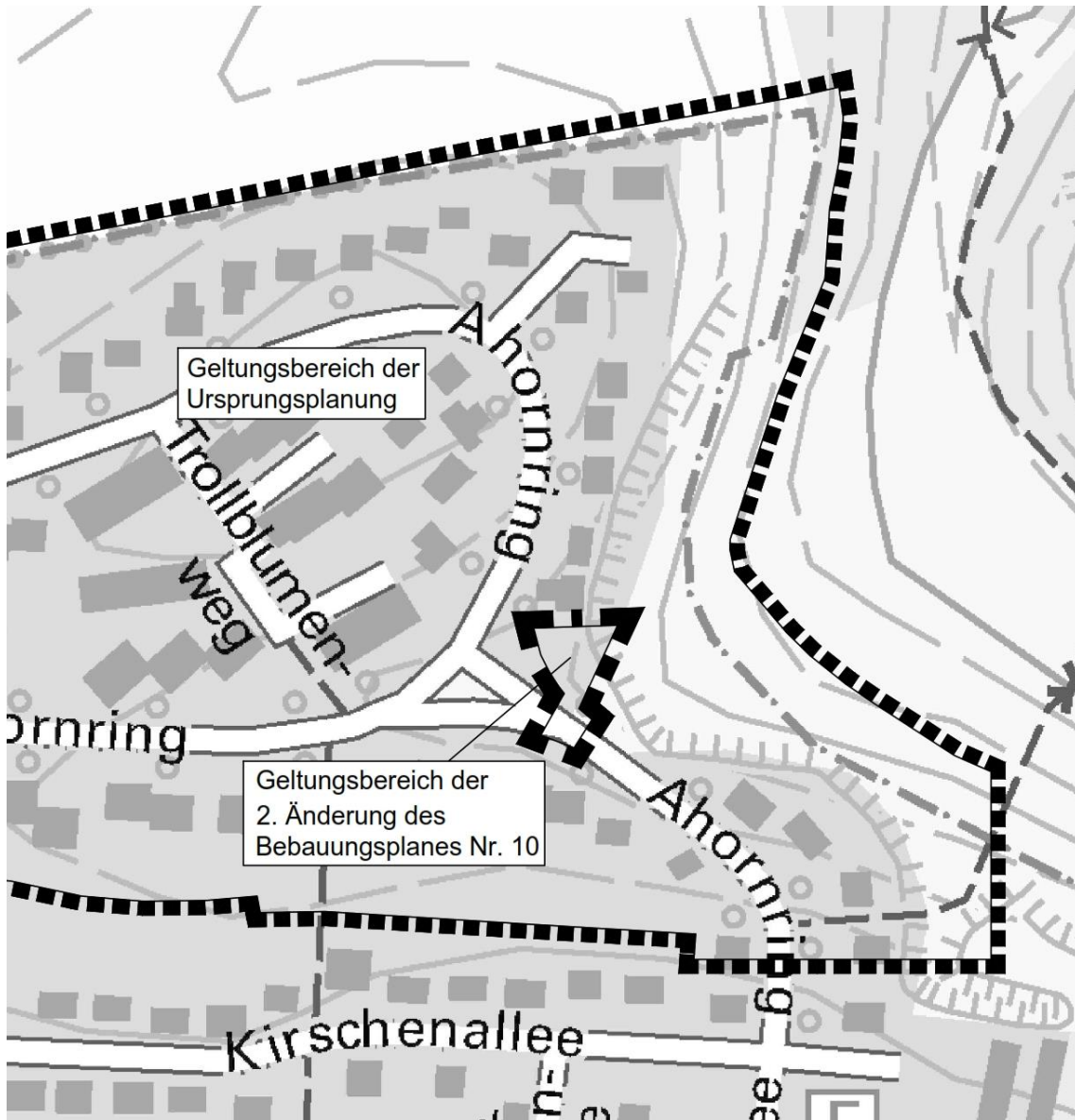
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. April 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, 3, 16 und 18 BauNVO)**
 - In festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zusatzbedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, gemeinschaftliche Zwecke ausnahmsweise nicht zulässig.
Für die festgesetzten Wohngebiete sind als Bebauung die mittlere Höheober der zu decken Geländefläche festgelegt. Firehöhe ist das Maß die Höheober der oberen Dachkante des Schrägdaches der beiden Dachflächen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
 - In festgesetzten Reinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnbauten in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) in festgesetzten Reinen Wohngebieten ist Einsatzausmaß; eine Wohnung zulässig.
- Abklärung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser weiligen Flächen zu versickern.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
 - Grundstücksflächen, Spezialzwecke und deren Zufahrten sind in wasserzuchtbarer Bauweise, Rasen, Rasengrün, Füllgrün, Füllgrün, versickerungsfähige Pflaster und versickerungsfähige Decken.
 - Die Bauteileinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Baubearbeitung sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdrückstände, Bauschutt und Müllabfälle) sind ordnungsgemäß zu entfernen bzw. Verwertung zuzuführen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallende, unverlastete Bodenschutt, insbesondere Mutterboden, ist zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, heim- und stromungsempfindlichen (wie Fledermäusen) sind die Baustellen auf den Tagebau zu beschränken.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 80 LbauVO)**
 - Einflurungen dürfen nur als beplante, unverletzte Feldsteinmauern oder Hecken aus Hölzern oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Zäunung.
 - Oberirdische Gas- und Oberröhren sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleung, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Dachbegrenzung versehen ist. Die Dachziegel der Haugendächer sind nur als Saftdächer, Zäufelcher, Walmächer oder Freier auszuführen. Die Dachziegel sind in der Ausführung zu bezeichnen und mit einem Dachbegrenzung.
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind ständige Anlagen sind anzulässig.
 - Werbeflächen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig, sind nicht zulässig.
 - Wer voranstrich oder farbiggestrichen die geteiltelichen Festsetzungen verstößt, handelt Sinne des § 81 LbauVO, Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bebauungsbedenken bekannt. Wie durch die Bauvorschriften des Bebauungsplanes (oder Teile davon) entdeckt von denjenigen erkannt ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DStGVO dieses Hinweis besteht, hat dies unverzüglich anzugeben. Anzugeben besteht für den Entdecker der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zuzufügen. Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen hat gegenüber der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie teilen die Anzeige unverzüglich mit der unteren Denkmalbehörde weiter. Der Inhalt und die Form der Anzeige sind im Zusammenhang mit dem Inhalt der Anzeige nicht festzusetzen kann die Frist im Falle des Zurückbleibens verfallen, wenn die Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 1 Abs. 1, 2, 3 DStGVO.

Das Plangebiet ist als nicht kampffähig eingestuft. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Maßnahmen im Falle eines Krieges aufhalten können. Aus diesem Grund sind Treibmittelbehälter mit entsprechenden Durchlöcherungen. Sollten bei diesen Arbeiten kampffähigkeitsbedingte Gegenstände oder Munition entdeckt werden, sind die Sicherheitsmaßnahmen der Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sowie die Munitionsbearbeitungsmaßnahmen zu beschleunigen. Notwendig ist die Polizei und die Feuerwehreinheiten hinzuzuziehen.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“

umfassend die Flurstücke 3/206 (teilw.) und 4/216 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße „Ahornring“

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 11.11.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Satzung der Gemeinde Gägelow
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“

Begründung

| Inhalt | Seite |
|--|-----------|
| 1. Einleitung..... | 2 |
| 1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung | 2 |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 Planverfahren | 3 |
| 2. Planungsgrundlagen | 4 |
| 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen .. | 4 |
| 2.2 Angaben zum Bestand..... | 5 |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse..... | 6 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes..... | 6 |
| 3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen | 6 |
| 3.2 Örtliche Bauvorschriften..... | 7 |
| 3.3 Verkehrserschließung | 8 |
| 3.4 Flächenbilanz..... | 9 |
| 4. Ver- und Entsorgung | 9 |
| 5. Immissionsschutz | 10 |
| 6. Umweltbelange..... | 11 |
| 6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan | 11 |
| 6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung | 13 |
| 6.3 Ausgleichsbilanzierung | 16 |
| 6.4 Berücksichtigung grünordnerischer Belange | 17 |
| 7. Durchführungsrelevante Hinweise | 18 |

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Norden der Ortslage Proseken besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Proseken Nord“ in der Fassung der 1. Änderung.

Der Ursprungsplan wurde von der Gemeinde im Jahr 1995 beschlossen. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde im November 1999 rechtskräftig und berührt westliche Bereiche der Ursprungsplanung.

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung unterschiedlicher Wohngebiete sowie Grünflächen wurden nahezu vollständig umgesetzt.

Anlass der Planung der Gemeinde ist eine vorliegende Anfrage, im hier behandelten Geltungsbereich in Proseken, eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu realisieren. Die Gemeinde Gägelow hat daraufhin die Bestandssituation überprüft und kommt zu der Entscheidung, dass eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus im konkreten Fall möglich ist. Die Gemeinde strebt daher einen Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung an. Dieser kann für die Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung ist daher die Erweiterung des nordöstlichen Reinen Wohngebietes um ein Grundstück, das bisher als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt war. Da auf Grundlage der Bestandserhebung jedoch festgestellt wurde, dass der Bereich nie als Ausgleichsfläche entwickelt wurde und es aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch nicht sinnvoll erscheint dies nachträglich durchzuführen, soll der entsprechende Flächenanteil anderweitig ausgeglichen werden. Im Kapitel 6 – Umweltbelange wird hierauf näher eingegangen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar an. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Gägelow sowie die Ortsteile Gressow, Jamel, Neu Weitendorf, Proseken, Sternkrug, Stofferstorf, Voßkuhl, Weitendorf und Wolde.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“, befindet sich im Norden der Ortslage Proseken und umfasst rund 500 m². Im Norden wird er begrenzt durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße „Ahornring“.



Abb. 1: Luftbild (1:3000) mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 31. August 2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung „Proseken Nord“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist „im beschleunigten Verfahren [...] ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet“. Somit ist auch im beschleunigten Verfahren gewährleistet, dass die Öffentlichkeit sich zur Planung frühzeitig äußern kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. September 2021 in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde eine Frist von zwei Wochen zur frühzeitigen Äußerung gewährt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Die Gemeinde Gägelow begründet die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor allem damit, dass nur ein flächenmäßig geringer Anteil der ehemals festgesetzten Ausgleichsfläche umgewidmet werden soll. Das hier betrachtete Grundstück hat eine Größe von rund 435 m². Die gesamte Ausgleichsmaßnahme umfasst jedoch etwa 1,5 ha. Die Gemeinde Gägelow verfolgt an dieser Stelle der Ortslage Proseken daher eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung am Ahornring. Da die Ortslage Proseken sozusagen den Hauptsiedlungsort der Gemeinde Gägelow bildet, erscheint die Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen äußerst sinnvoll.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 2. Änderung vor. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Reinen Wohngebietes stimmen somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich. Der Beschluss über die Berichtigung erfolgt gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss über den hier vorgelegten Bauleitplan.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/ M-V sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar. Die

Gemeinde hat 2 579 Einwohner (Stand: 31.12.2020) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Grevesmühlen-Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 22,61 km². Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraße B 105 zwischen Lübeck und Wismar, sowie die Landesstraße 01 zwischen Klütz und Wismar. Über die Bundesstraße ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen oder Wismar Mitte.

Nächstgelegene Zentren sind im Osten und Westen die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar. Die Gemeinde Gägelow befindet sich zudem im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Gägelow unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Für die Ortslage Proseken kann festgestellt werden, dass sie im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegt. Mit der vorliegenden Planung soll die Bebauung eines einzelnen Grundstücks mit einem Einfamilienhaus planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Gemeinde Gägelow hat sich mit den im RREP WM ausgewiesenen Funktionen auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass an dieser Stelle in der Ortslage Proseken weder Tourismusnutzungen noch landwirtschaftliche Nutzflächen sinnvoll erscheinen. Einer Bebauung mit einem Wohnhaus im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung wird daher Vorrang gewährt.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden von Proseken. Für den Bereich der 2. Änderung besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10. Mit diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung unterschiedlicher Wohngebiete sowie Grünflächen geschaffen. Die meisten Ziele des Ursprungsplanes wurden bereits umgesetzt. Die öffentliche Erschließungsstraße wurde entsprechend hergestellt. Die Einzelbäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wurden angepflanzt. Das Plangebiet ist Bestandteil einer Ausgleichsmaßnahme, die im Rahmen des Ursprungsplanes festgesetzt wurde.

Nach der Auswertung von Luftbildern wurde die Fläche aller Wahrscheinlichkeit nach jedoch nie als Ausgleichsfläche angelegt und war mehr oder weniger durchgängig durch eine Heckenpflanzung vom Rest der Ausgleichsmaßnahme abgegrenzt. Der Bereich wurde offenbar als Zufahrt zum nördlich angrenzenden Grundstück genutzt. Östlich des Plangebietes wurde eine Ausgleichsfläche inklusive eines Regenrückhaltebeckens angelegt. Das Regenrückhaltebecken ist durch einen Zaun vom Rest der Grünfläche abgegrenzt. Das Gelände der Ausgleichsfläche liegt deutlich unter dem des westlich angrenzenden Wohngebietes, sodass zwischen dem hier betrachteten Plangebiet und der eigentlichen Ausgleichsfläche im Grunde kein wirklicher Zusammenhang besteht. Die Ausgleichsfläche ist im Osten durch eine Feldhecke von der freien Landschaft abgeschirmt. Die Fläche wird offenbar durch Spaziergänger genutzt, da in den Randbereichen deutliche Wegespuren vorhanden sind.

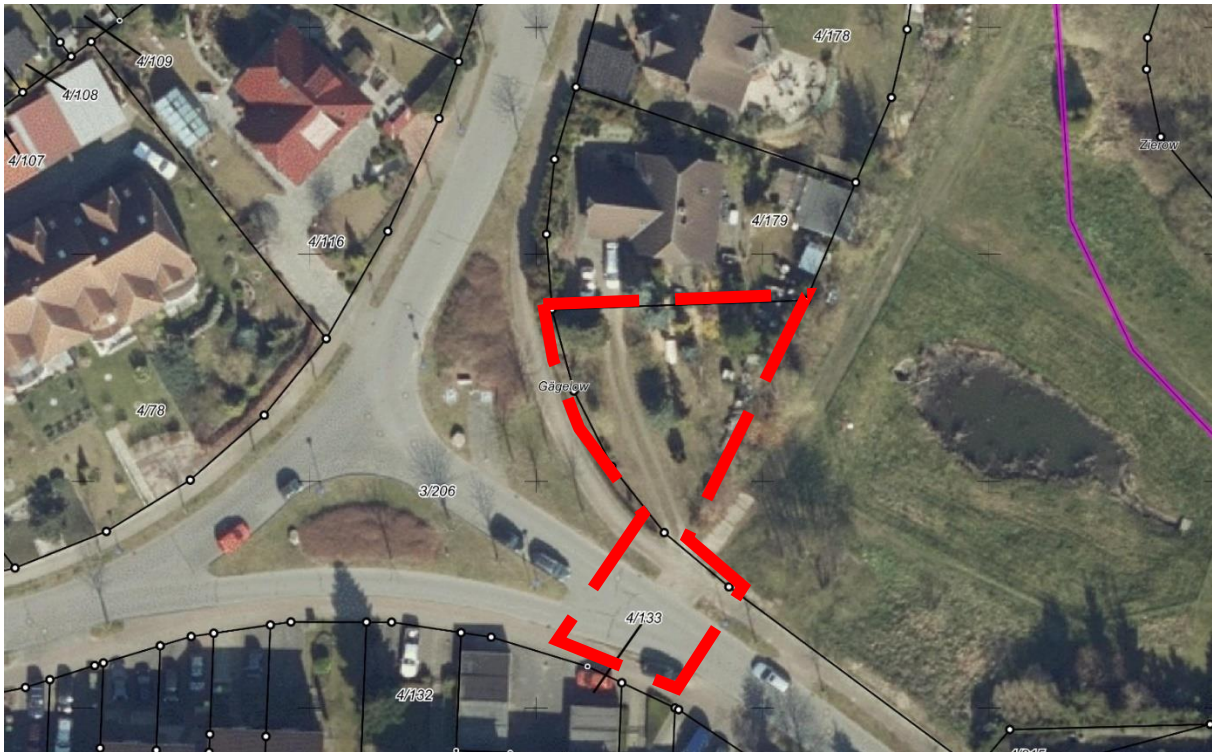


Abb. 2: Luftbild (1:500) mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2021.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde, ein Verkauf an den Vorhabenträger ist beabsichtigt. Die Planungskosten trägt der private Vorhabenträger. Die Gemeinde Gägelow wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst ein Grundstück im Nordosten der Ursprungsplanung sowie die zugehörige Erschließungsstraße. Im Norden grenzt ein festgesetztes Reines Wohngebiet an die Flächen an. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 orientieren sich deshalb an den im Rahmen der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen für Reine Wohngebiete. Die Gemeinde Gägelow erachtet es nicht als zielführend für ein einzelnes, ergänzendes Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, auch wenn Reine Wohngebiete zum aktuellen Zeitpunkt kaum noch Anwendung finden.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig. Da mit der hier vorgelegten Änderung die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorbereitet werden soll, wird die Festsetzung zur Art der

baulichen Nutzung entsprechend der Ursprungsplanung übernommen. Auch aufgrund der geringen Größe des Grundstücks sollten ergänzende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet wird die zulässige Grundfläche, abweichend von der Ursprungsplanung, auf 0,35 festgesetzt. Dies soll den künftigen Bauherren ermöglichen, ein den aktuellen Standards entsprechendes Wohnhaus zu errichten.

Entsprechend der bereits vorhandenen Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Auch die Firsthöhe wird entsprechend der benachbarten Fläche der Ursprungsplanung auf 9,00 m festgesetzt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass ein klassisches Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländefläche festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Im nördlich angrenzenden Wohngebiet wurde zudem die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße „Ahornring“ festgesetzt. Da sich das hier betrachtete Grundstück in einem Kurvenbereich befindet, wird die Firstrichtung entsprechend der Straße ausgerichtet, sodass sich das künftige Gebäude besser in die vorhandene Bebauung einfügen kann.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, entsprechend sind Grenzabstände von mindestens drei Metern einzuhalten. Die Baugrenze wird entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Lediglich zum nördlich angrenzenden Grundstück wird der Abstand der Baugrenze auf einen Meter reduziert. Sollten in diesem Bereich Unterschreitungen der geltenden drei Meter Grenzabstand erfolgen, so muss dies von den privaten Flächeneigentümern ggf. durch Eintragung von Baulasten geregelt werden. Die Gemeinde weist den Vorhabenträger entsprechend auf diese Regelung hin.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet ist nur die Bebauung mit einem Einzelhaus sowie je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Dies entspricht zum einen der Ursprungsplanung, die aufgrund der Lage der Gemeinde Gägelow im Funktionsraum der Hansestadt Wismar die Zahl der Wohneinheiten begrenzen musste. Zum anderen muss bei der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden immer auch auf die Ausprägung der Nebenanlagen geachtet werden. Mehr Wohneinheiten bedeuten immer auch einen Mehrbedarf an Stellplätzen, ggf. Zufahrten sowie Nebengebäuden. Die Gemeinde Gägelow verbleibt an dieser Stelle in der Ortslage Proseken deshalb bei maximal einer zulässigen Wohneinheit.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der im Gebiet angestrebten Nutzungen. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, orientieren sich auch die Örtlichen Bauvorschriften an den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverfugte Feldsteinmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu

90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig. Dies entspricht dem aktuellen Bestand und wird deshalb auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernommen.

Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist. Dadurch soll ein ansprechendes Erscheinungsbild der Wohngrundstücke erreicht werden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind Ziegel, Betonpfannen in rot bis braun, Schiefer oder Dachbegrünung. Die Dachneigung wird mit mindestens 20° bis maximal 50° festgesetzt. Die Gemeinde Gägelow möchte so einen Rahmen für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Ortslage Proseken, besonders innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10, setzen, sodass ein abgerundetes und stimmiges Bild in diesem Bereich der Ortslage entsteht.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig und durch die Gemeinde Gägelow durchaus im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gewünscht. Aufgeständerte Anlagen sind dagegen unzulässig, da sie innerhalb eines Wohngebietes geeignet sind, die Gestaltung enorm negativ zu beeinflussen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen. Diese Anlagen entsprechen nicht den Anforderungen eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes und werden somit eingeschränkt.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

3.3 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Gägelow sowie auch die Ortslage Proseken besitzen eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraße B 105 zwischen Lübeck und Wismar, sowie die Landesstraße 01 zwischen Klütz und Wismar. Die Landesstraße 01 verläuft direkt durch die Ortslage Proseken. Über die Bundesstraße B 105 ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen oder Wismar Mitte.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Ahorring“, die südlich des geplanten Grundstücks verläuft. Die ursprüngliche Planstraße A ist gemäß den Festsetzungen realisiert. Die verkehrstechnische Erschließung ist für das Plangebiet somit gesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Baugrundstück unterzubringen.

Die Ortslage Proseken ist an den regionalen ÖPNV angeschlossen. An der Landesstraße 01 befindet sich die Haltestelle „Hauptstraße“, von der Verbindungen nach Boltenhagen und Wismar führen.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt rund 500 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, gerundete Werte.

| Flächennutzung | Flächengröße in m² |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Reines Wohngebiet | 435 |
| Verkehrsfläche | 65 |
| Plangebiet gesamt | 500 |

4. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind grundsätzlich bereits innerhalb der Erschließungsstraße „Ahornring“ hergestellt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung (auch Löschwasser), Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Die Gemeinde Gägelow hat im Jahr 2017 eine neue Löschwasserkonzeption durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, erarbeiten lassen, die für die einzelnen Ortslagen die Versorgung mit Löschwasser regelt. Der Ortslage Proseken kommt dabei eine Sonderrolle zu. Aufgrund der teils dichten Bebauung muss ein Grundschutz von 96 m³/h, für den Zeitraum von zwei Stunden, bereitgestellt werden. Der Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Die Gemeinde Gägelow hat dazu einen Vertrag mit dem Zweckverband Wismar geschlossen. Für den hier betrachteten Geltungsbereich stehen folgende Löschwasserquellen zur Verfügung:

- Ein Vertragshydrant, mit 96 m³/h eingestuft, befindet sich in einer Leitung DN 100 im Ahornring 137/139a (ca. 160 m entfernt).
- Ein Vertragshydrant ist direkt vor dem Feuerwehrgebäude in einer DN 150 Leitung platziert. Auch hier stehen 96 m³/h zur Verfügung (ca. 160 m entfernt).
- Ein zusätzlicher Wasserspeicher befindet sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück 3/143 (ca. 180 m) entfernt).

Im Bedarfsfall kann somit aus zwei unabhängig voneinander vorhandenen Löschwasserquellen versorgt werden.

Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist grundsätzlich einer Versickerung an Ort und Stelle zuzuführen. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken ist unzulässig. Zum Zwecke der Nachhaltigkeit, sollt auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser aufgefangen und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Das im Osten angrenzende Regenrückhaltebecken wurde im Rahmen der Ursprungsplanung als natürlicher Teich aufgenommen und als Regenrückhaltebecken konzipiert. Eine Einleitung von Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen

sollte allerdings nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen und bedarf der was-serrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Für die benötigten Hausanschlüsse ist der Vorhabenträger zuständig. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die zuständigen Ver- und Entsorger um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ausbauquerschnitte sind geeignet, die ungehinderte Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Gägelow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr auf der Straße „Ahornring“ als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann. Da es sich insgesamt um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

6. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 „Proseken Nord“ die bebaute Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form. Des Weiteren müssen die im Rahmen der Ursprungsplanung festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt werden.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung ist die Erweiterung des nordöstlichen Reinen Wohngebietes um ein Grundstück, das bisher als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt war. Da auf Grundlage der Bestandserhebung jedoch festgestellt werden konnte, dass der Bereich nie als Ausgleichsfläche entwickelt wurde und es aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch nicht sinnvoll erscheint, dies nachträglich durchzuführen, soll der entsprechende Flächenanteil anderweitig ausgeglichen werden.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Gägelow werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussage formuliert. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

Naturräumliche Gliederung

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Landschaftszone: | Ostseeküstenland (1) |
| Großlandschaft: | Nordwestliches Hügelland (10) |
| Landschaftseinheit: | Wismarer Land und Insel Poel (102) |

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).

- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).
- Nördlich, in etwa 2 150 m Entfernung, befindet sich die Ostsee, die zum einen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und zum anderen als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ausgewiesen ist (siehe Karte 10).
- Westlich, etwa 1 750 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 2 150 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 2 300 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (NSG) Nr. L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (in ca. 1 750 m Entfernung)

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des hier betrachteten Bebauungsplanes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Im näheren Umfeld befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope:

- NWM10641 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung
- NWM10640 - Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung

Die naturnahe Feldhecke wird überwiegend durch Weiden, Eichen und Ahorne charakterisiert.

Durch die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus wird kein Heranrücken an die geschützten Biotope vorbereitet. Die nördlich angrenzende Bebauung sowie die weitere Bebauung entlang des Ahorrings ist mindestens genauso nah, wenn nicht sogar näher an der naturnahen Feldhecke angesiedelt. Da das Grundstück durch eine

eigene Heckenpflanzung sowie die Fläche des Regenrückhaltebeckens von der Feldhecke abgegrenzt wird und bereits Beeinträchtigungen durch die bestehende Wohnbebauung vorhanden sind, geht die Gemeinde Gägelow von keiner Beeinträchtigung der geschützten Biotope im näheren Umfeld des Geltungsbereiches aus.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baumbestand.

Wald

Waldbelange werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage Proseken und stellt sich derzeit als Hausgarten dar. Es wird bereits jetzt als Zufahrt zum nördlich gelegenen Grundstück genutzt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es grundsätzlich zu keinem Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten, da die Gehölze in den Randbereichen

des Grundstücks erhalten bleiben. Somit handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrende Brutplätze.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Hierzu wird ein Hinweis bezugnehmend auf den § 39 BNatSchG in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Reptilien

In Bezug auf ein Vorkommen von Reptilien wird insbesondere eine Eignung des Plangebietes für die Zauneidechse untersucht. Ein Vorkommen der weiteren gemäß FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung geschützten Reptilienarten der europäischen Sumpfschildkröte und Schlingnatter kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wichtiges Lebensraumkriterium für die Zauneidechse ist die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabbarem Boden für die Eiablage. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist stark verdichtet. Eine Eignung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien ist nicht gegeben.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage von Proseken und ist anthropogen stark überformt. Dadurch ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Fische

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Libellen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

6.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich wurde im Ursprungsplan Nr. 10 „Proseken Nord“ als Teil der Ausgleichsfläche für diesen festgelegt. Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 geplante Fläche, sollte als Wildwiese gestaltet werden. Zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes gab es keine Hinweise zu den Eingriffsregelungen. Für die Berechnung des Verlustes der Ausgleichsfläche dienen die aktuellen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) der Orientierung. Die Maßnahme 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ entspricht näherungsweise dem Umsetzungsziel der Ausgleichsmaßnahme des Ursprungsplanes und wird damit als Ausgangsbiotop für die Berechnung des Ausgleiches genutzt.

Der Ausgleich wurde in dem Bereich des Plangebietes nicht erbracht. Die Fläche stellt sich zum jetzigen Zeitpunkt als Hausgarten und teilversiegelte Zufahrt dar.

Innerhalb des Plangebietes war gemäß des Ursprungsplanes folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Tab. 2: Ausgleichsmaßnahme des planungsrelevanten Bereiches.

| Nr. der Ausgleichsmaßnahme | Ausgleichsmaßnahme laut HzE (Biotoptyp in Klammern) | Kompensationswert |
|----------------------------|---|-------------------|
| 2.33 | Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese | 2,0 |

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Proseken innerhalb eines Wohngebietes. Die angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

| | | | | | | |
|---|---|---------------------------------------|---|------------|---|---|
| Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps | X | Biotopwert des betroffenen Biotoptyps | X | Lagefaktor | = | Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] |
|---|---|---------------------------------------|---|------------|---|---|

Tab. 3: Berechnung des Eingriffsfächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

| Ausgleichsmaßnahme | Fläche (m ²) | Kompensationswert | Lagefaktor | m ² EFÄ |
|--------------------|--------------------------|-------------------|------------|------------------------------|
| 2.33 | 435 | 2,0 | 0,75 | 653 |
| Gesamt | | | | 653 m² EFÄ |

Das Kompensationsdefizit von 653 m² EFÄ, das durch die Umnutzung der Ausgleichsfläche entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „Naturwald Moorbruch bei Everstorf“ genutzt. Es handelt sich um ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Landesforst und der Gemeinde Gägelow.

6.4 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der bebauten Ortslage Proseken und ist maßgeblich durch seine Nutzung als Zufahrt zum nördlich angrenzenden Grundstück charakterisiert. Zur Beachtung der grünordnerischen Belange werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Festsetzungen

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Hinweise

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das Kompensationsdefizit von 653 m² EFÄ, das durch die Umnutzung der Ausgleichsfläche entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das

Ökokonto „Naturwald Moorbruch bei Everstorf“ genutzt. Es handelt sich um ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Landesforst und der Gemeinde Gägelow.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Gägelow, den.....

Der Bürgermeister