

Beschlussvorlage Gemeinde Barnekow	Vorlage-Nr: VO/GV12/2017-0591 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 31.07.2017 Einreicher: Bürgermeisterin
Stellungnahme zum Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" der Gemeinde Gägelow	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	17.08.2017
Gremium	
Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften Barnekow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Barnekow nimmt zum Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ der Gemeinde Gägelow wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Barnekow wurde mit Schreiben vom 21.07.17, Posteingang 26.07.17, angeschrieben eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ der Gemeinde Gägelow abzugeben.

Anlage/n:

Anschreiben, Auszug Plan und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Barnekow
über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
26. JULI 2017						
AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.



Geschäftsbereich: Bauamt

Zimmer: 2.1.10

Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke

Durchwahl: 03881-723-165

E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen: 6004.mat.

Datum: 21.07.2017

Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 30.05.2017 den Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 11 in Proseken gebilligt. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen. Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum 25.08.2017.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf der oben genannten Planung und die Begründung dazu in der Zeit **vom 25.07.2017 bis zum 25.08.2017** während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2, 1. Obergeschoss (gegenüber von Zimmer 2.1.10), 23936 Grevesmühlen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen sowie im Auslegungszeitraum im Internet eingesehen werden können unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/oeffentliche-auslegungen/>.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert. Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245c BauGB, die in der BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I, S. 1722)) zu Ende geführt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Holger Janke
Leiter Bauamt

Anlage: Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht vom 30.05.2017, jeweils 1-fach

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNW	BIC NOLADE21WIS	IBAN DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax: (03881)723-111	Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	GENODEF1GUE BYLADEM1001	DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **



- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
 - Parkanlage, öffentlich
 - Schutzbereich Friedhof, öffentlich
 - Straßenbegleitgrün, öffentlich
 - Feldhecke, privat
 - Heckenanpflanzung, privat
 - Pufferstreifen (Krautsaum), privat
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlage
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Flurstücksnummern
 - vorhandene Geländehöhe
 - in Aussicht genommene Grenzlinie
 - Bemessung in m
 - Straßenquerschnitt
 - Bäume außerhalb des Grundstückes
 - Bäume künftig fortfallend
- Empfohlene Planstraße A - I**
Angaben in m
- Kfz / R
0,5
4,00
 - Planstraße A - I
0,5
2,50
 - Planstraße B
0,5
2,50
- Grünflächen**
Planung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
in Verbindung mit dem Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Vorranggebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
Zahl
geschosse als Höchstmaß
Mindestmaß in m
Höchstmaß in m



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“

begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf, im Nordosten vom Kirchengelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 9/4 (teilw.), 13/3, 17/1, 17/2, 25/4 und 25/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken

BEGRÜNDUNG

Entwurf

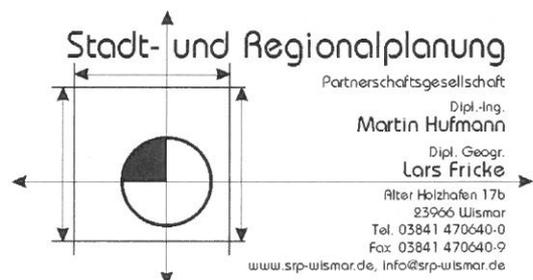
Bearbeitungsstand 30.05.2017

Gemeinde Gägelow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	15
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	17
2.5 Flächenbilanz.....	18
3. Ver- und Entsorgung.....	18
4. Bodenordnende Maßnahmen	21
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	21
6. Immissionsschutz.....	22
7. Sonstiges	22
Teil 2 - Umweltbericht	
mit eigenem Inhaltsverzeichnis	24



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 27.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, südlich des Kirchengeländes in Proseken ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Gägelow hält, auch aufgrund der Nähe zur Hansestadt Wismar, weiterhin an.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Funktionsraum mit der Hansestadt Wismar. Verflechtungen bestehen insbesondere durch den Gewerbestandort mit dem Einkaufszentrum MEZ in der Ortslage Gägelow. Aus der Gemeinde pendeln etwa 100 Arbeitskräfte nach Wismar.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Gägelow stellen sich Gägelow als Hauptgewerbestandort und der Ort Proseken als Hauptwohnstandort dar.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine seit 1999 im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überplant und somit für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet. Der künftige Wohnstandort ist mit der Lage südlich des Kirchengeländes städtebaulich attraktiv. Durch die geplante Bebauung wird die historische Dorfkirche umrahmt und in den Ort, in den Bebauungszusammenhang, einbezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich in Proseken südlich der Kirche mit dem angrenzenden Friedhof. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 3,9 ha und umfasst die Flurstücke 9/4 (teilw.), 13/3, 17/1, 17/2, 25/4 und 25/5 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Proseken. Er wird begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf, im Nordosten vom Kirchengelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen.



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (Quelle: gaia.mv)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der wirksamen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche für den Bereich der Kirche mit dem angrenzenden Friedhof ausweist. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt im September 2013 durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, ergänzt im März 2014 durch das Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, die topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden der Region Westmecklenburg und ist mit Wirkung vom 01.01.2005 dem Amt Grevesmühlen-Land beigetreten. Damit ist die Gemeinde Teil der Verwaltungsgemeinschaft Grevesmühlen. Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2566 Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow berührt durch die Festsetzung von Wohngebieten raumordnerische und landesplanerische Ziele. Aus diesem Grund wurden Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie mit der Hansestadt Wismar geführt. Ein erstes Abstimmungsgespräch fand am 26.03.2014 statt. Der Gemeinde wurde mitgeteilt, dass derzeit noch raumordnerische Belange der Planung entgegenstehen. Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes nach Auffassung der Hansestadt Wismar entgegen. Um die geplante Erweiterung der Wohnbaulandflächen im Sinne der Stadt-Umland-Vereinbarung zu begrenzen und um die Ziele der Raumordnung in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, sind Wohnbaupotentiale, die an anderen Orten gebunden sind, innerhalb des Gemeindegebietes neu zu ordnen.

Die Gemeindevertretung erklärte daher mit dem Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs ihre Absicht, den Bebauungsplan Nr. 21 „Hühnerberg“ in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung ersatzlos aufzuheben. Darüber hinaus sollen noch unbebaute Teile des Bebauungsplanes Nr. 6a „Ortslage Gressow“ ebenfalls aufgehoben werden. Die Gemeinde nimmt ferner von ihren Planungsabsichten am „Prosekener Grund“ Abstand. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2007 zum Bebauungsplan Nr. 20 soll daher aufgehoben werden. Gemeinsam mit den Flächen der nicht rechtskräftigen Bebauungspläne in Jamel (Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 19) sollen die entsprechenden Bauflächen auch im Flächennutzungsplan zurück genommen werden.

Über diese grundsätzlichen Aussagen hinaus, hat sich die Gemeinde Gägelow bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit den planerischen Konsequenzen und Erfordernissen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar und der daraus abgeleiteten Kooperationsvereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden auseinandergesetzt.

Dabei stellt die Gemeinde fest, dass das Hauptmotiv des Rahmenplanes sicherlich nicht in der Sicherung von monetären Aspekten liegen kann. Eine Absicherung von Schlüsselzuweisungen je Einwohner ist nicht in der Lage, fachlich begründete Stadtentwicklung zu ersetzen. Ebenso wenig erscheint es fachlich belastbar, die Entwicklung des Kerngebietes an, historisch betrachtet, eher zufällig gewählten Stadtgrenzen enden zu lassen.

Deutlich eher zielführend scheint es zu sein, sich der Bestimmung von Funktionsräumen zu widmen, deren Grenzen in begründeten Einzelfällen auch von den Stadtgrenzen der Kernstadt abweichen können. Dies führt dazu, dass eine beabsichtigte Entwicklung nicht allein deshalb fehlerbehaftet ist, weil sie geringfügig diesseits oder jenseits einer kommunalen Grenze geplant ist. Vielmehr ist als Beurteilungskriterium heranzuziehen, ob diese Entwicklung in der Lage ist, den Funktionsraum des Kerngebietes zu stärken.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde Gägelow fest, dass der Anspruch einer Kernstadt, die bauliche Entwicklung eines Stadt-Umland-Raumes nahezu vollständig auf ihr Stadtgebiet zu projizieren, fachlich eindeutig zu kurz greift. Dieses Argument läuft auch nicht allein deshalb ins Leere, weil der Rahmenplan des Stadt-Umland-Raumes im Wesentlichen auf einer solchen Annahme fußt.

Die Gemeinde Gägelow unterstützt die interkommunale Abstimmung bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Sie möchte jedoch darüber hinaus auch einen Beitrag leisten, die genannten Funktionsräume zu definieren und gegenüber anderen Räumen abzugrenzen.

Ein wesentliches Merkmal eines Funktionsraumes ist die intensive innergebietliche Verflechtung. Damit ist auch gleichzeitig ein wichtiges Kriterium für eine Funktionsraumdefinition genannt. Hier sind Dinge wie z.B. die Vernetzung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, die Vernetzung der Verkehrsinfrastrukturanlagen, die Verflechtungen bei Dienstleistungen von Handwerk und Gewerbe, die Ein- und Auspendler zwischen Wohnort und Arbeitsplatz sowie das Vorhalten von sonstigen Angeboten für andere Gebiete innerhalb des Stadt-Umland-Raumes zu betrachten. Anhand dieser Aufzählung, die an dieser Stelle keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird deutlich, dass z.B. die innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Wismar liegenden Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow nicht dem Funktionsraum Wismar zuzurechnen sind.

Diese Betrachtung führt bei der Gemeinde Gägelow zu anderen Ergebnissen. Zwar wird auch hier deutlich, dass die Ortslagen Gressow, Jamel, Weitendorf und Wolde außerhalb des Funktionsraumes liegen. Eine bauliche Entwicklung ist hier also nicht angezeigt. Die Ortslagen Gägelow und Proseken gehören jedoch zweifelsfrei zu dem genannten Funktionsraum Wismar.

In den Gewerbegebieten Gägelow hat eine Vielzahl von Unternehmen einen tragfähigen Standort gefunden. Sie bieten hunderten von Einwohnern der Stadt Wismar und anderer Gemeinden im Stadt-Umland einen Arbeitsplatz. Mit dem MEZ und dem Möbelmarkt besitzt Gägelow Betriebe, die ein Warenangebot führen, das insgesamt von den Einwohnern des SUR Wismar regelmäßig genutzt wird. An dieser Stelle sollen auch die medizinischen und touristischen Angebote nicht unerwähnt bleiben. Der Ärzte- und Hotelstandort Gägelow dient auch der Versorgung der Hansestadt und des Umlandes. Die Ortslage Proseken ist Hauptwohnstandort der Gemeinde Gägelow und bietet den Einwohnern des Funktionsraumes Wismar Wohnangebote, die im Kerngebiet insbesondere hinsichtlich der Preisstruktur nicht vorhanden sind.

Die Ausformung des Funktionsraumes Wismar deutlich über die westlichen Stadtgrenzen hinaus, lässt sich aus städteplanerischer Sicht auch an der Entwicklung seit der politischen Wende ablesen. Aufgrund der Lage zu überörtlichen Verkehrswegen, aufgrund der relativen Nähe zum schleswig-holsteinischen Oberzentrum Lübeck hat die Wohn- und Gewerbeentwicklung im Bereich Wismar im Wesentlichen westlich des Stadtzentrums stattgefunden. Baugebietsausweisungen im östlichen Stadtgebiet erfuhren bislang keine prioritäre Nachfrage. An dieser Stelle soll jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass die Fertigstellung der östlichen Tangente hier zu positiven Veränderungen geführt hat.

In der zusammenfassenden Bewertung der vorgebrachten Argumente kommt die Gemeinde Gägelow zu dem Ergebnis, dass die Anwendung der Eigenbedarfsregelung für den Gägelower Teil (hier: Ortslagen Proseken und Gägelow) des Funktionsraums Wismar aus regionalplanerischer Sicht kontraproduktiv und im Ergebnis nicht geeignet ist, den Funktionsraum Wismar zu stärken. Da die Kernstadt Wismar ohne den gesamten Funktionsraum über eine reduzierte Leistungsfähigkeit verfügt, wird sie von einem gestärkten Funktionsraum ebenfalls profitieren.

Vor diesem Hintergrund darf auf die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms verwiesen werden. Danach sollen Stadt-Umland-Räume (...) als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden (vgl. LEP 3.3.2 (2)).

Aus diesen Gründen verfolgt die Gemeinde Gägelow, trotz der bislang in den kommunalen Abstimmungsgesprächen vorgebrachten Kritik, das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 11 weiter.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die bebaute Ortslage von Proseken in der Gemeinde Gägelow. Es erstreckt sich auf Flächen südlich der Kirchstraße sowie südlich des Kirchengeländes mit der Kirche und dem Friedhof. Südwestlich werden die Flächen durch Gehölze gerahmt. Nach Osten sowie Südosten schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die naturräumliche Grenze für diese Ackerfläche bildet im Osten der Zierower Bach, der im Verhältnis zum Plangebiet in einem tiefergelegenen Flussbett verläuft. Das natürliche Gelände östlich des Plangebiets fällt stark zu diesem Bachverlauf ab. Der Zierower Bach ist als „Naturnaher und unverbauter Bach- und Flußabschnitt mit der Ufervegetation“ gesetzlich geschützt. Das Plangebiet selbst liegt auf einem eher ebenen Geländeniveau. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen Gehölzbereich, der als „Naturnahe Feldhecke“ gesetzlich geschützt ist, vom übrigen freien Landschaftsraum abgegrenzt.

Nordwestlich der Kirchstraße im direkten Anschluss an das Plangebiet liegen ein Wohngebiet, die Trauerhalle des Friedhofs, öffentliche Parkplätze sowie der Sportplatz der Gemeinde. Die Kindertagesstätte wurde östlich des Sportplatzes gegenüber der Kirche errichtet.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes gegenüber dem Plangebiet wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und deren zwei rechtskräftigen Änderungen geschaffen. Die städtebauliche Struktur wird durch Einzel- und Doppelhäuser, aber auch durch Reihenhäuser insbesondere entlang der Birnenallee geprägt. Die Dachlandschaft ist charakterisiert durch symmetrische, meist rote oder rotbraune Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude sowie durch die grauen flacher geneigten Satteldächer der Reihen- und einiger Doppelhäuser. Die Wohngebäude an der Kirchstraße direkt gegenüber dem Plangebiet haben anthrazite Sattel- bzw. Walmdächer. Der Straßenraum der Kirchstraße im Plangebiet wird durch teilweise geschützte Einzelbäume unterschiedlicher Arten geprägt.



Kirchstraße mit der Wohnbebauung gegenüber sowie vorhandenen Einzelbäume im Plangebiet



Wohnbebauung im Wohngebiet nördlich der Kirchstraße



Prosekener Backsteinkirche nördlich des Plangebietes



Trauerhalle und öffentliche Parkplätze gegenüber dem Plangebiet

Das Gelände der Kirche mit dem Friedhof, das erhöht zum Plangebiet liegt, wird durch eine Feldsteinmauer eingefriedet. Oberhalb dieser Feldsteinmauer befindet sich eine Vielzahl alter ortsbildprägender Einzelbäume. Die denkmalgeschützte Dorfkirche in Proseken ist ein Backsteinbau des 13. bis 15. Jahrhunderts. Der etwa 50 Meter hohe Kirchturm (fertig erbaut 1668) der Dorfkirche ist weithin sichtbar und prägt das Landschaftsbild. Zum Denkmalensemble gehören auch das Friedhofstor und der Friedhof selbst.



Blick von der Kirchstraße in Höhe der Birnenstraße in das Plangebiet



Blick aus Südosten in das Plangebiet

Östlich des Kirchengeländes sowie zwischen Kirchstraße und Trauerhalle, außerhalb des Plangebietes, liegen Gehölzgruppen, die als Naturnahe Feldgehölze gesetzlich geschützt sind. Auch die Obstbäume (jüngerer Bestand) zwischen Trauerhalle und Sportplatz unterliegen als „Naturnahe Feldgehölze“ dem gesetzlichen Biotopschutz.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen. Über diesen wird das Regenwasser der vorhandenen Bebauung in das Regenwasserrückhaltebecken mit einem Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Dieses Regenwasserrückhaltebecken liegt östlich der Kirche und außerhalb des Plangebietes.

Die Flächen westlich der Ortslage Proseken und nordöstlich des Weges nach Weitendorf befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Hohenkirchen-Gramkow. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb dieser Schutzzone.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird für Flächen südlich des Kirchengeländes in Proseken die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet.



Städtebauliches Konzept vom 19.03.2014
als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow

Das neue Wohngebiet soll sich in das Umfeld der denkmalgeschützten Kirche mit dem umgebenen Friedhof in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Mit Realisierung der Wohnbebauung wird von der Kirchstraße aus eine Sichtachse zum Kirchengelände offengehalten. Daneben tragen die gestalterischen Festsetzungen für die Wohngebäude zu einer positiven Gestaltung des Umfeldes der Kirche bei. Die künftige Bebauung wird von der geschützten Hecke im Südwesten und der geplanten Heckanpflanzung im Osten und Süden umrahmt und in den freien Landschaftsraum eingebunden. Die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der künftigen Erschließungsstraßen werfen darüber hinaus das Straßen- und Ortsbild auf.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Das Plangebiet wird in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in drei Bereiche gegliedert. Für das Gebiet WA 1 in Nähe der Kirchstraße und in Nähe der vorhandenen Wohnbebauung werden Festsetzung vergleichbar der gegenüber dem Plangebiet gelegenen Bebauung aufgenommen. Es handelt sich dabei überwiegend um eine klassische Einzelhaubebauung mit symmetrischen, steiler geneigten Dächern. Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 kann sich die Gemeinde Gägelow auch moderne Gebäudetypen vorstellen.

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung in der Umgebung und der Lage des Wohngebietes am Ortsrand werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das Gebiet WA 1 und WA 3 sowie von 0,25 für die Gebiet WA 2 bei einer ausschließlich offenen Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Als höchst zulässige Geschosshöhe wird ein Vollgeschoss für das Gebiet WA 1 festgesetzt. Die Gebäudekubatur wird durch die Festsetzung von minimaler (mit 6,50 m) und maximaler (mit 9,0 m) Firsthöhe sowie der zulässigen Dachneigung zwischen 22° und 45° bestimmt.

Innerhalb des Gebietes WA 2 sind auch zwei Vollgeschosse für die Wohngebäude zulässig. Auch hier wird die minimale bzw. maximale Firsthöhe mit 6,50 m bzw. 9,0 m bestimmt. Die zulässigen Dachneigungen werden in Verbindung mit den Vollgeschossen gebracht. Bei der Errichtung von einem Vollgeschoss muss die Dachneigung zwischen 22° und 45° betragen. Für zweigeschossige Gebäude sind Dachneigungen bis maximal 22° zulässig.

Für das Gebiet WA 3, in dem nur eingeschossige Gebäude zulässig sind, verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung einer minimalen Firsthöhe. Die Gebäudekubatur wird durch die maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m sowie den zulässigen Dachformen und -neigungen bestimmt. Klassische Einfamilienhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach sind wie in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit Dachneigungen

zwischen 22° und 45° zulässig. Pultdächer dürfen hier mit Dachneigungen zwischen 11° und 20° errichtet werden.

Durch die einheitliche Festsetzung der minimalen und maximalen Firsthöhe in den Gebieten WA 1 und WA 2 wird bei der Vielzahl der möglichen Gebäudetypen ein Rahmen vorgegeben, der eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit sichern soll. Innerhalb dieser Gebiete im Übergang zur freien Landschaft sollen mit den festgesetzten Dachneigungen zu große Höhenunterschiede zwischen ein- und zweigeschossigen Häusern vermieden werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld zur Prosekener Kirche zu schützen.

Das Gebiet WA 3 wird von den Gebieten WA 1 und WA 2 umrahmt und hat daher keine direkte Wirkung für das Landschaftsbild. Innerhalb dieses Gebietes WA 3 sind daher durch die getroffenen Festsetzungen auch niedrige Gebäude mit Traufhöhen unter 6,50 m zulässig, z.B. Gebäude im Bungalowtyp.

Für das Erdgeschoss innerhalb des gesamten Plangebietes gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Für die festgesetzten Höhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Die Bezugspunkte, als mittlere Höhe des anstehenden Geländes innerhalb der Baugrenzen, wurden aufgrund der vermessenen Geländehöhenpunkte grundstücksbezogen ermittelt. Damit sichert die Gemeinde, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandene Geländesituation einfügen.

Um zu große Höhenunterschiede zwischen der Wohnbebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf den privaten Grundstücken nur bis zu einem Ausmaß von 0,5 m zulässig. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Diese Stützmauern sind nur als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Die vorgeschlagenen Grundstückspartellen, die als in Aussicht genommene Grundstücksteilung in der Planzeichnung dargestellt sind, besitzen in der äußeren Bauzeile im Übergang zur freien Landschaft Größen um 850 m². Im übrigen Plangebiet liegen die dargestellten Grundstücksgrößen bei etwa 650 m².

Die Gemeinde Gägelow möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher sind Mindestgrundstücksgrößen von 650 m² für Einzelhäuser und 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird festgesetzt, dass je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte jeweils maximal eine Wohnung zulässig ist. Damit berücksichtigt die Gemeinde insbesondere auch die Belange der Hansestadt Wismar.

Die Festsetzung erfolgt auch aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung auch gestalterische Ziele verfolgt. Bei einer Belegung mit zwei Wohneinheiten würden die Gebäudekörper voraussichtlich größer ausfallen. Es entsteht außerdem ein höherer Bedarf an

Stellplätzen, begründet durch den höheren Anteil an Kraftfahrzeugen, so dass ein höherer Bedarf an Flächen für Nebenanlagen entsteht. Die Gemeinde möchte auch aufgrund der Beachtung der Umweltbelange eine höhere Verdichtung vermeiden. Darüber hinaus, dient diese Festsetzung dazu, eine für die Gemeinde Gägelow unangepasste Zahl von Wohneinheiten zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufelder liegt bei 14 m bzw. 15 m. Die Abstände der Baugrenzen zu den Planstraßen betragen grundsätzlich 5,0 m, um einen unbebauten Vorgarten, großzügige Straßenzüge und eine aufgelockerte Bebauung entlang der Erschließungsstraßen zu gewährleisten. Nur für ein Eckgrundstück ist die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt, um ein zeitgemäßes Gebäude errichten zu können. Entlang dieser Baugrenze wird vermutlich nicht die Hauptgebäudeflucht des Gebäudes errichtet werden, diese wird sich zur Planstraße A orientieren.

An der Kirchstraße wird mit Baugrenze ein Abstand von 6,0 m eingehalten, um auch den vorhandenen geschützten Einzelbaumbestand zu berücksichtigen. Des Weiteren sind zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes an der Kirchstraße, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zufahrten von der Kirchstraße zu privaten Baugrundstücken können somit nur außerhalb dieser festgesetzten Flächen hergestellt werden.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Vorgartenbereich unzulässig, um diesen für eine Grüngestaltung freizuhalten. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße bzw. zwischen der Kirchstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Damit sichert die Gemeinde, dass zu den öffentlichen Erschließungsstraßen mindestens 5 m Abstand freigehalten werden, und für eine Grüngestaltung zur Verfügung stehen.

Anlagen zur Energieversorgung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden. Die Gemeinde möchte den künftigen Bauherren damit z.B. die Errichtung von Wärmepumpen im Vorgartenbereich ermöglichen. Da diese durch ihre Kubatur im Vorgartenbereich optisch störend sein können, wird bestimmt, dass diese nur unmittelbar am Gebäude errichtet werden dürfen.

Um eine aufgelockerte Bebauung innerhalb des gesamten Plangebietes zu unterstützen, wird durch die Gemeinde bestimmt, dass zu den angrenzenden Nachbargrundstücken jeweils eine Fläche von mindestens 1 m Breite gärtnerisch zu gestalten ist. Erst im Anschluss an diese Abstandsfläche von mindestens 1 m können Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze für Müllbehälter errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll ein Aneinanderwachsen von Gebäuden und Nebengebäuden vermieden werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch

ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aktuell gibt es technisch Anlagen, die vermutlich den Lärmrichtwert für Wohngebiete einhalten und auch visuell eine geringere Störwirkung entfalten könnten. Die Gemeinde schließt dennoch diese Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich aus, um Konflikte innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Einzelne Kleinwindkraftanlagen wären vermutlich verträglich, wenn jedoch jeder Grundstückseigentümer eine solche Anlage errichtet, ist in der Summe eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht auszuschließen.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke an der Kirchstraße sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen das neue Wohngebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Besondere Berücksichtigung findet dabei auch die unmittelbare Nähe zur Prosekener Kirche.

Die vorhandene sowie die künftigen Heckenanpflanzungen schaffen einen Übergang zum freien Landschaftsraum. An der Kirchstraße vorhandene geschützte Einzelbäume werden überwiegend erhalten. Nur in den künftigen Einmündungsbereichen der Planstraßen in das Plangebiet werden Baumfällungen erforderlich. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen für die Rodung dieser Bäume werden festgesetzt.

Die festgesetzten Straßenbäume tragen zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei. Die Grünflächen im südlichen Anschluss an das Kirchengelände schaffen Abstandsflächen, die gleichzeitig vorhandene Wegverbindungen berücksichtigen.

Die Sicherung der Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt durch die Zuordnung zur Gemeinde Gägelow sowie durch vertragliche Regelungen.

Änderungen im Rahmen des Planverfahrens

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Es ergeben sich folgende wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf, die im Entwurf berücksichtigt wurden:

- Das Straßenprofil der Planstraße A wurde von 8,55 m auf 7,50 m und der Planstraße B von 7,55 m auf 7,05 m geändert. Beide Planstraßen sollen nunmehr als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.
- Die Standorte der künftigen Straßenbäume wurden überprüft und unter Beachtung der möglichen, künftigen Grundstücksteilungen und -zufahrten reduziert.
- Die Fläche zur Festsetzung für künftige Anlagen der Ver- und Entsorgung (Regenwasserzisterne auch zur Löschwassersicherung sowie Abwasserpumpwerk) im Süden des Plangebietes wurden in Abstimmung mit einem Erschließungsplaner dem technischen Erfordernis angepasst.
- Umgeben von den Planstraßen A und B wurde das Gebiet WA 3 neu definiert. Innerhalb dieses Gebietes besteht für die künftigen Grundstückseigentümer ein größerer Gestaltungsspielraum für die Gebäudekubatur.
- Die Ausformung der Grünflächen und Baugebiete im Süden des Plangebietes wurden optimiert.
- Die Vorgaben zu den zulässigen Dachneigungen wurden erweitert, so dass für künftige Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum besteht.
- Die zulässigen Farben für Putzfassaden gelten nunmehr auch für Klinkerfassaden.
- Die zulässige Größe der Werbeanlagen wurde in Übereinstimmung mit der Werbesatzung von 0,75 m² auf 0,5 m² geändert.
- Regelungen für Anlagen zur Energiegewinnung/ -versorgung im Vorgartenbereich wurden aufgenommen.
- Der Hinweis zum vorhandenen Bodendenkmal ist die Planzeichnung eingeflossen.
- Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sowie die Festsetzungen zur Grünordnung wurden unter teilweiser Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.
- Festsetzungen zur Erhaltung von geschützten Einzelbäumen entlang der Kirchstraße wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
- Für die Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet wird auf die Festsetzung von Spitzahorn verzichtet. Im Bereich der Planstraße B sowie innerhalb der Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ soll anstelle dessen die Schwedische Mehlbeere verwendet werden.
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und festgesetzt.
- Auf die Festsetzung zur Begrünung von Sichtschutzanlagen verzichtet die Gemeinde, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist charakterisiert durch symmetrische, meist rote oder rotbraune Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude sowie durch die grauen flacher geneigten Satteldächer der Reihen- und einiger Doppelhäuser. Die Wohngebäude an der Kirchstraße direkt gegenüber dem Plangebiet haben anthrazite Sattel- bzw. Walmdächer.

Damit sich die künftige Bebauung in diese Dachlandschaft einfügt, sind für Dacheindeckung der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, verbittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Mit dieser Regelung zur Herstellung einer Attika wird der direkte Einblick auf die Dachbahnen ausgeschlossen, und somit zur positiven Gestaltung des Ortsbildes beigetragen.

Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig. Für die Gestaltung dieser baulichen Anlagen möchte die Gemeinde keine Vorgaben treffen.

Im Plangebiet beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zwischen 22° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise, die nur innerhalb der Gebiete WA 2 zulässig ist, liegt die zulässige Dachneigung zwischen 0° und 22°. Darüber hinaus sind im Gebiet WA 3 eingeschossige Gebäude mit Pultdächern und Dachneigungen zwischen 11° und 20° zulässig.

Innerhalb des Gebietes WA 1 sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Im Gebiet WA 2, in dem auch moderne, zeitgenössische Architektur zulässig sein soll, sind darüber hinaus auch Pult- und Flachdächer zulässig. Auch innerhalb des Gebietes WA 3 sind Pultdächer zulässig. Es werden Zeldächer als Sonderform des Walmdaches nicht ausgeschlossen.

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.

Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flach- und Pultdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

Aus Sicht der Gemeinde können innerhalb des Plangebietes auch moderne Gebäudetypen errichtet werden. Somit sind z.B. auch Gebäude ohne Dachüberstand zulässig.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holz- und Klinkerfassaden nur in weißen, naturroten, rotbraunen oder braunen Farben sowie in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

Gebrochene Farben sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern ebenfalls unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern, die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig sind, sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Dem Ziel, ein dem Ortsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient die Festsetzung, dass die Einfriedungen an den zu den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksseiten generell nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Diese Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ortslage Proseken in der Gemeinde Gägelow ist mit der Landesstraße L01 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen südöstlich der Kirchstraße (Gemeindestraße), die direkt sowie über die Birnenallee an diese Landesstraße angebunden ist.

Die Kirchstraße im Bereich des Plangebietes ist als asphaltierte Fahrbahn hergestellt. Aus östlicher Richtung verläuft auf der Nordseite der Kirchstraße ein Fußweg mit Übergang in die Birnenallee. Öffentliche Parkplätze für Besucher der Kirche und für die Kindertagesstätte liegen ebenfalls nördlich des Kirchweges. Die Grundstücke mit vorhandener Bebauung nordwestlich des Plangebietes werden direkt von der Kirchstraße verkehrlich erschlossen. Hier ist kein Fußweg vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Herstellung neuer Planstraßen mit Anbindungen an die Kirchstraße gesichert werden. Die künftigen Baugrundstücke können sämtlich direkt über diese neuen, öffentlichen Straßen verkehrlich angebunden werden.

Von der Kirchstraße werden nur zwei bis drei künftige Baugrundstücke direkt verkehrlich erschlossen. Zur verkehrstechnischen Sicherheit sowie zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind für übrige Bereiche an der Kirchstraße, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Planstraße A bindet an die Kirchstraße an. Die Planstraße A als Verkehrsberuhigter Bereich – Mischverkehrsfläche ist in einer Gesamtbreite von 7,50 m festgesetzt. Als Empfehlung zum Ausbau wird folgendes Straßenprofil aufgenommen: Neben einer Fläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer in einer Breite von 4,0 m liegt einseitig ein Park- und Grünstreifen mit einer Breite von 2,50 m, den Abschluss des Ausbaus bilden beidseitige Bankettbereiche von 0,5 m Breite. Die Park- und Grünstreifen werden nur in einigen Bereichen eingeordnet, so ergibt sich ein weiteres Ausbauprofil mit einer Fläche von 6,50 m für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer.

Die Planstraße B schafft eine Verbindung zwischen den Abschnitten der Planstraße A. Sie soll ebenfalls als Verkehrsberuhigter Bereich – Mischverkehrsfläche mit einseitig angeordneten öffentlichen Parkplätzen und Baumpflanzungen hergestellt werden. Ziel ist ein Ausbau in einer Gesamtbreite von 7,05 m. Dabei sind neben der Fläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer von 3,55 m, ein Park- und Grünstreifen von 2,50 m sowie beidseitige Bankettbereiche von 0,5 m vorgesehen. Da die Park- und Grünstreifen nur partiell eingeordnet werden, ergibt sich auch für

die Planstraße B ein weiteres Ausbauprofil: Neben der Fläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer von 6,05 m liegen beidseitige Bankettbereiche von 0,5 m.

Haltestellen des ÖPNV liegen an der Hauptstraße (Landesstraße L01) in Proseken. Sie sind in einer Entfernung von etwa 320 m zum nordwestlichen Plangebietsrand über die Birnenallee erreichbar.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 beträgt rund 3,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung		Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete		27.065 m²
Gebiet WA 1	10.875 m ²	
Gebiet WA 2	8.830 m ²	
Gebiet WA 3	7.360 m ²	
Verkehrsflächen		6.010 m²
Kirchstraße	1.920 m ²	
Planstraße A	3.140 m ²	
Planstraße B	950 m ²	
Grünflächen		5.720 m²
Heckenanpflanzung, privat	975 m ²	
Feldhecke, private	1.170 m ²	
Pufferstreifen, privat	340 m ²	
Parkanlage, öffentliche	1.940 m ²	
Schutzbereich Friedhof, öffentlich	1.040 m ²	
Straßenbegleitgrün, öffentlich	255 m ²	
Fläche für Ver- und Entsorgung		335 m²
Regenwasser- und Löschwasser	270 m ²	
Schmutzwasser	65 m ²	
Plangebiet -Gesamt		39.130 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Kirchstraße sowie in der Birnenallee.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen (DN 100 AZ) in der Birnenallee (im Bereich des Flurstückes 12/83) erfolgen. In der Kirchstraße ist eine Wasserleitung (d 63 PE) vorhanden, die jedoch für die Versorgung der künftigen Bebauung nicht ausreichend dimensioniert ist.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen vor Ableitung in die öffentliche Zisterne im Süden des Plangebietes. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Süden des Plangebietes eine unterirdische Zisterne in einem ausreichenden Umfang eingebaut. Die Zisterne mit einem Saugschacht wird im Bereich der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgung sowie innerhalb der künftigen Planstraße A errichtet. Gespeist wird diese Zisterne durch das anfallende Regenwasser. Es ist ständig eine Wassermenge von 96 m³ (Löschwasser von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden) bereitzustellen. Um den erforderlichen Mindestwasserstand zu sichern, wird am Rande der Zisterne ein Spülhydrant in Abstimmung mit dem Zweckverband installiert über den, z.B. in Perioden mit geringen Niederschlägen, Wasser zugeführt werden kann.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die Anlagen des Zweckverbandes Wismar soll durch die Herstellung neuer Leitungen mit Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200Stz) in der Kirchstraße erfolgen. Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für Ver- und Entsorgung zur Errichtung eines Abwasserpumpwerkes festgesetzt. Die Zuwegung zum Abwasserpumpwerk ist über die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger mit einer Breite von 9,0 m gesichert.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau PALASIS (Grundshagen, 05.11.2014) eine Baugrundtechnische Stellungnahmen erarbeitet. In den geologischen Oberflächenkarten sind für das Baugebiet durchgehend bindige Geschiebelehm/ -mergelböden ausgewiesen. Durch die durchgeführten drei Baugrundaufschlüsse wurde die Dominanz anstehender bindiger Geschiebeböden bestätigt:

„...Die im Baugebiet durchgehend zu erwartenden Geschiebeböden weisen eine mäßig bindige (oberflächennahe Lehme) bis bindige (Mergelbasis) Struktur auf.

Aufgrund dieser Struktur sowie ihrer überwiegend hohen Lagerungsdichte können diesen Böden folgende Erfahrungswerte für den kf-Wert zugeordnet werden:

-Geschiebelehme, z.T. sandig strukturiert: $k_f < 5 \times 10^{-6}$ m/s

-Geschiebemergel, z.T. stark tonig: $k_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s

...

Mit diesen Durchlässigkeiten können die anstehenden Böden vor Ort als stark wasserstauend und nahezu undurchlässig eingestuft werden; das Versickerungspotential des Untergrundes ist zusammenfassend als gering einzustufen.

Die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden vor Ort liegen unterhalb des von der DWA A138 angesetzten Grenzwertes ($k_f > 5 \times 10^{-6}$ m/s) für zur Untergrundversickerung geeignete Böden.

Die anstehenden Böden sind damit nicht in der Lage, anfallendes Regenwasser zeitnah und ohne Zwischenspeichermöglichkeit zu versickern.

Eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 ist von Ort aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich.

Für das neu zu erstellende Wohngebiet in Proseken ist eine Regenwasserkanalisation vorzusehen.“

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraßen wird daher in eine unterirdische Zisterne mit Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Diese öffentliche Zisterne wird im Süden des Plangebietes neu hergestellt. Die Zisterne wird im Bereich der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgung sowie innerhalb der künftigen Planstraße errichtet. Diese Zisterne dient auch zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

Die zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers schließt natürlich eine Nutzung und Sammlung des Regenwassers, z.B. in Zisternen auf den privaten Grundstücken, für die Gartenbewässerung nicht aus.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen. Über diesen wird das Regenwasser der vorhandenen Bebauung in das Regenwasserrückhaltebecken mit einem Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Dieses Regenwasserrückhaltebecken liegt östlich der Kirche und außerhalb des Plangebietes. Der Regenwasserkanal wird innerhalb der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen belastet sind, berücksichtigt.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Höfe in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung kann über den Ausbau des Netzes der e.dis AG gewährleistet werden. Ebenso bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG. Eine Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert werden.

In den Randbereichen der Kirchstraße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der e.dis AG.

Zum einen liegen die Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH im südöstlichen Bereich, in dem die Zufahrt zum Plangebiet sowie öffentliche Grünflächen vorgesehen sind und zum anderen im nordwestlichen Bereich der Kirchstraße. Die Leitungen der e.dis AG verlaufen im nordwestlichen Bereich parallel der Kirchstraße.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind diese vorhandenen Leitungen zu beachten. Erforderliche Einweisungen werden ggf. im Rahmen der Erschließungsarbeiten erforderlich.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Kirchstraße sowie über den Ausbau der Planstraßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 11 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt ein Erschließungsträger. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

6. 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 nur der Straßenverkehr der Kirchstraße als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirkt. Die Kirchstraße ist eine Anliegerstraße für Anwohner sowie Besucher der Kirche und der Kindertagesstätte. Sie übernimmt auch Verbindungsfunktion zur Erschließung der Ortslage Weitendorf, die südwestlich von Proseken liegt. Das aktuelle Verkehrsaufkommen ist gering, so dass hier von keiner Überschreitung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, so dass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Kirchengelände befindet. Das Läuten der Kirchenglocken ist durch die Anwohner zu tolerieren.

Innerhalb des Plangebietes und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg angezeigt wurden.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. –nächte, z.B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

7. Sonstiges

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Prosekener Dorfkirche. Zum Denkmalensemble gehören auch das Friedhofstor und der Friedhof. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal (der Kategorie BD 2) bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zuerteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kul-

tur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der zentralen Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

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

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	25
1.1 Allgemein	25
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	25
2. Umweltprüfung.....	26
2.1 Vorhaben und Planungsziel	26
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	26
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
3.1 Schutzgut „Mensch“	29
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	30
3.3 Schutzgut „Boden“	34
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“	35
3.5 Schutzgut „Wasser“	35
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	36
3.7 Schutzgut „Landschaft“	37
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	37
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	38
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	38
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	38
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	38
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
5. Eingriffsregelung	39
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	39
5.2 Eingriffsbilanzierung.....	39
5.3 Kompensationsmaßnahmen	45
6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	52
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow (Ortsteil Proseken) werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 27.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, südwestlich des Kirchengeländes ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Gägelow hält, auch aufgrund der Nähe zur Hansestadt Wismar, weiterhin an. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine seit 1999 im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche überplant. Ausführliche Informationen zu den städtebaulichen Zielen sind Teil 1 dieser Begründung zu entnehmen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Gägelow befindet im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Westlich der Gemeinde befindet sich die Hansestadt Wismar.

Das Plangebiet schließt sich südlich an die Ortslage Proseken an. Das Dorfkirche Proseken mit dazugehörigem Friedhofsgelände grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung ein Kindergarten sowie ein Sportplatz und Wohnbebauung. Das Plangebiet selbst ist durch die ackerbauliche Nutzung geprägt.

Neben diesen beschriebenen Siedlungsbereichen charakterisieren auch Gehölzstrukturen wie Feldhecken die planungsrelevanten Randbereiche. Das Plangebiet ist nahezu eben und fällt in Richtung Osten leicht ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist rund 3,9 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

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

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen.

- Proseken befindet sich westlich der Hansestadt Wismar mit Anschluss an das regionale Straßennetz der Bundesstraße 105.
- Das Plangebiet ist Teil des Tourismusraums/ Tourismusedwicklungsraumes und des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für das Plangebiet getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind keine Aussagen für das Plangebiet selbst dargestellt. Westlich der B105 sind Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 3).
- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Gewässer- bzw. Strukturgüte (Karte 5) im Bereich des Zierower Baches variiert zwischen Klasse 2 (bedingt naturnah) bis Klasse 4 (deutlich beeinträchtigt). In der Darstellung der Analyse der Arten und Lebensräume (Karte II) ist der Zierower Bach als bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet >10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte verzeichnet. Daraus leitet sich die in Karte III zugeordnete Maßnahme F 4.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte ab.
- Der Bereich der Zierower Baches wird als „Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ dargestellt (Karte IV).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit gering bis mittel klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Dem östlich des Plangebietes gelegenen Zierower Bach wird als bedeutendes Fließgewässer die vorläufige Bewertung nach EU-WRRL (Stand 2004) „wahrscheinlich guter Zustand bis 2015“ zugeordnet (Karte 14).

- In der Siedlungslage Gägelow an der B105 ist ein Konfliktschwerpunkt der Fischotterquerung dargestellt (Karte 15). Daraus leitet sich die Maßnahme (Karte III) L11.3 prioritärer Umbau erforderlich ab.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Proseken sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen. Als naturschutzfachlich bedeutend stellt sich der östlich des Plangebietes gelegene Bereich des Zierower Baches dar. Durch den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow werden keine Veränderungen in diesem Bereich hervorgerufen.

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Geschützte Biotope

Mit dem Vorentwurf erfolgte eine Auflistung der in der LINFOS-Datenbank (siehe nachfolgende Abbildung) dargestellten gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld.

Es wurde insbesondere auf den Umgang am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen geschützten Biotop eingegangen. Für die übrigen dargestellten Biotope wurden von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen. Deshalb erfolgte mit dem Vorentwurf keine tiefere Auseinandersetzung mit den aufgezeigten §20-Biotopen.



Abbildung 1: Übersichtskarte gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: LINFOS-Datenbank)

An der südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Im LINFOS-Kartenportal wird dieses als „Naturnahe Feldhecke“ beschrieben (Kartierungsjahr 1996). Zum Zeitpunkt der Kartierungsarbeiten im Frühjahr 2014 konnte ein starker Rückschnitt festgestellt werden. Bei weiteren Vor-Ort-Begehungen im Herbst 2014 konnte ein Ausschlagen der Gehölze festgestellt werden. Diese Entwicklung hat sich zum Frühjahr 2016 und der Vorbereitung des Entwurfes fortgesetzt.

Die innerhalb des Plangebietes befindliche geschützte Heckenstruktur an der süd-/südwestlichen Plangebietsgrenze wird im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird zwischen dieser Hecke und dem Wohngebiet ein Pufferstreifen angelegt. Das Wohngebiet schließt sich nur an den nördlichen Teil der geschützten Hecke an. Somit wird die Entwicklung fortgesetzt, die auch schon nördlich der Kirchstraße vorzufinden ist. In den übrigen Bereichen befinden sich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen. Aus diesem Grund wird nicht von einem vollständigen Funktionsverlust für den Gehölzbestand ausgegangen.

In der Anlage 2 zum Naturschutzausführungsgesetz besagt, dass Feldgehölze kleinflächige, nicht lineare (vgl. Feldhecken) Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft sind. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben.

In der näheren Umgebung, wie östlich des Kirchen- und Friedhofsgeländes, befinden sich weitere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Es handelt sich zumeist um Feldgehölze. Außerdem ist der östlich des Plangebietes gelegene Zierower Bach als § 20-Biotop mit der Beschreibung „Naturnaher und unverbauter Bach- und Flussabschnitt, einschl. Ufervegetation“ verzeichnet.

Die an der nord-/ nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie östlich des Friedhofes gelegene Gehölze werden aufgrund ihrer Lage im direkten Zusammenhang mit Siedlungsbereichen entlang von Verkehrswegen bzw. mit der Lage zwischen dem Friedhofsgelände und einem Regenrückhaltebecken und aktuellen Ausprägung nicht als § 20-Biotop angesehen.

Weitere Informationen zu geschützten Biotopen sind auch in der Bestandsbeschreibung im Kapitel 5 enthalten. Diese übrigen geschützten § 20- Biotope werden durch die Planungen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
Landschaft	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und dessen Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Es befindet sich südlich der Ortslage Proseken. Die weiteren angrenzenden Bereiche sind sowohl Siedlungsbereiche als auch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Ausweisung des Wohngebietes entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.

Innerhalb des Plangebietes ist nur von Immissionen durch Straßenverkehr auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass es durch die hier betrachtete Planung nur zu geringen Erhöhungen von Lärmemissionen kommt. Demzufolge werden auch keine Lärmschutzmaßnahmen als notwendig erachtet.

Das Läuten der Kirchenglocken ist durch die Anwohner zu tolerieren. Ebenso wie temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen.

Die Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes bis auf Ausnahme von wenigen Grundstücken, welche an die Kirchstraße angrenzen, über neue Planstraßen.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Entlang der Kirchstraße befinden sich Bäume, welche teilweise einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Diese Bäume können größtenteils erhalten werden. Nur für wenige Grundstücke erfolgt eine Erschließung direkt von der Kirchstraße. Im Bereich der neuen Zufahrten zum Plangebiet sind Baumfällungen notwendig. Hierfür werden entsprechende Ausnahmeanträge bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Des Weiteren befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze als Abgrenzung zu den benachbarten Ackerflächen. Diese Baumhecke wird erhalten und mit einem zusätzlichen Pufferstreifen zur Wohnbebauung hin versehen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Martin Bauer ein Artenschutzgutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 28. Oktober 2014) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Artenschutz.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch den Gutachter eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen, wie der nahegelegenen Niederung des Zierower Baches und dem Regenrückhaltebecken östlich des Kirch- und Friedhofsgeländes. Die Auswahl der zu untersuchenden Tierarten wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Landkreis abgestimmt.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. 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.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in 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 verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- 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.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch/ Sonstige Abbrucharbeiten

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gebäude vorhanden.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Gehölze (Naturnahe Feldhecke) am südwestlichen Plangebietsrand werden als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt. Die Beseitigung von einzelnen Bäumen entlang der Kirchstraße wird zur Erschließung des Plangebietes notwendig.

Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes wurde nur die Feldlerche als Brutvogel nachgewiesen. In den angrenzenden Bereichen wurden insgesamt 24 Brutvogelarten vorgefunden. Es handelt sich dabei um ein Artenspektrum der Gehölzstrukturen.

Für die Feldlerche besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz. Die Habitatfunktionen werden weiterhin im Umfeld erfüllt. Es wurde zwei Brutreviere im Plangebiet nachgewiesen.

Als artenschutzrechtlich relevante Art der Gehölzbereiche wurde der Neuntöter am Rand der Niederung des Zierower Baches nachgewiesen. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet liegt laut gutachterlicher Einschätzung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit vor.

Die Beseitigung von Siedlungsgehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Auch aufgrund der Nähe zum Zierower Bach besitzt das Plangebiet eine potentielle Bedeutung als Migrationskorridor für Amphibien/ Reptilien. Ebenso wurde die Bedeutung der Friedhofsmauer (Feldsteinmauer) als Lebensraum von Amphibien/ Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse untersucht.

Reptilien

Am Rand der Niederung des Zierower Baches konnten die Waldeidechse und Ringelnatter nachgewiesen werden. Im Umfeld des Regenrückhaltebeckens wurde die Blindschleiche festgestellt. Laut gutachterlicher Aussage besitzt die Feldsteinmauer um den Kirchhof keine Habitatfunktion für die Zauneidechse.

Da die maßgeblichen Habitatstrukturen der festgestellten Arten außerhalb des Plangebietes liegen und keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen wurden, kann eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen werden.

Amphibien

Es gelang der Nachweis von Amphibien im direkten Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens. Die vorgefundenen Arten, Teichfrosch und Teichmolch, besitzen eine recht enge Bindung an das Gewässer. Für die anderen vorgefundenen Arten wie Moorfrosch oder Laubfrosch besteht für das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Migrationskorridor.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile. Eine artenschutzrechtliche Relevanz der Artengruppe Amphibien wird somit ausgeschlossen.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Potentielle artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten, wurden im Rahmen des beauftragten

Fachgutachtens betrachtet und bewertet. Diese spiegeln sich in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Artenschutz wider.

➤ **Lärm**

Durch die vorliegende Planung ist vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

- entfällt -

In Auswertung des artenschutzfachlichen Gutachtens werden folgende Festsetzungen aufgenommen um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen grundwasserbestimmte und/ oder stauunasse Lehme/ Tieflehme (> 40% hydromorph) an. Für den Bereich des Zierower Baches ist tiefgründiges Niedermoor in der LINFOS-Datenbank dargestellt.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Bewertung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die ackerbauliche Nutzung verändert.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von Baumaßnahmen der Böden zu rechnen. Allerdings besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes werden beispielsweise Heckenstrukturen geschaffen. Des Weiteren entsteht eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage angrenzend an das Kirchengelände.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

3.4 Schutzgut „Luft und Klima“

Das Klima des Ostseeküstenlandes, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Das Gebiet ist als niederschlagsbenachteiligt im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) dargestellt.

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.5 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt 10 m. Durch die hohe Überdeckung ergibt sich ein hoher Geschütztheitsgrad. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (Grundwasserleiter nur lokal, starke Mächtigkeitsschwankungen) beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich der Zierower Bach. Des Weiteren ist östlich des Kirchengeländes ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Bewertung

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Die erstellte Baugrundtechnische Stellungnahme (zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens) kommt zum Ergebnis, das die im Baugebiet durchgehend zu erwartenden Geschiebeböden eine mäßig bindige (oberflächennahe Lehme) bis bindige (Mergelbasis) Struktur aufweisen. Die anstehenden Böden vor Ort werden als stark wasserstauend und nahezu undurchlässig eingestuft. Das Versickerungspotential des Untergrundes ist zusammenfassend als gering einzustufen.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraßen wird daher in eine unterirdische Zisterne mit Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Diese öffentliche Zisterne wird im Süden des Plangebietes neu hergestellt. Die Fläche ist entsprechend als Flächen für Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung – Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Zisterne dient auch zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

Die zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers schließt natürlich eine Nutzung und Sammlung des Regenwassers, z.B. in Zisternen auf den privaten Grundstücken, nicht aus.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Die direkt an das Plangebiet angrenzende „Kirche mit umgebendem Friedhof und Friedhofstor, Grabplatte, Tumba“ ist unter Nr. 1077 in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg (Korrekturfassung 06.02.2013) geführt.

Das Denkmal wird durch den Bebauungsplan Nr. 11 nicht beeinträchtigt. Zur Würdigung dieses Denkmals wird bewusst zwischen der geplanten Bebauung und dem Kirchengelände eine Grünfläche festgesetzt und dieser Bereich von Bebauung freigehalten.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird.

Durch die vorliegende Planung kommt es, unter Beachtung von Funden des Bodendenkmals, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet ist durch die Lage angrenzend an die Siedlungslage Proseken und durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Dorfkirche charakterisiert das Ortsbild. Dem Landschaftsbild wird aufgrund seiner Lage keine Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (GLRP WM) zugeordnet. Die umgebenden Bereiche haben aufgrund der hohen Zerschneidung durch Straßen und Siedlungsbebauung nur eine geringe Bewertung. Südlich des Plangebietes befinden sich Windkraftanlagen, die das Landschaftsbild außerdem beeinträchtigen.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im GLRP WM mit gering bis mittel dargestellt.

Aufgrund der dargestellten vorhandenen Vorbelastungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft in Verbindung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow erwartet.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei den Bebauungs-

planausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 11 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell hauptsächlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Die Artenschutzrechtlichen Belange werden gemäß den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Areal voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier betrachtete Planung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Diese Planungsabsichten wurden bereits im Flächennutzungsplan des Jahres 1999 zum Ausdruck gebracht. Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Gägelow ist weiterhin vorhanden und soll nun durch die Ziele des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Proseken und wird aktuell hauptsächlich als Ackerfläche (ACL) genutzt. Den südwestlichen Plangebietsrand bildet eine Baumhecke, welche als § 20-Biotop (Biotop-Nr.:10622 Naturnahe Feldhecke, Kartierungsjahr 1996) geführt wird.

Nördlich grenzt das Plangebiet an den Bereich der Dorfkirche (OXK) mit dazugehörigem Friedhof (PFR). Der Friedhof ist gekennzeichnet durch intensiv gepflegte Gräber. Innerhalb der Grabfelder dominieren größere nicht heimische Koniferen das Gestaltungsbild. Das Kirchen- und Friedhofsgelände ist von einer Trockenmauer aus Lesesteinen (XGW) umgeben. Die Lesesteinmauer ist zum Teil mit Farnen bewachsen. Entlang der Mauerumgrenzung sind im regelmäßigen Abstand Altbäume (BBA) angeordnet. Es handelt sich hauptsächlich um heimische Baumarten wie Stieleiche (*Quercus robur*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

An der östlichen Grenze des Friedhofs befindet sich eine Baumreihe (BRN) aus älteren heimischen Gehölzen. Außerdem sind im Nordosten des Plangebietes zwei Gehölzstrukturen vorhanden, welche in den LINFOS-Daten als „Naturnahe Feldgehölze“ (Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V, Biotop-Nr. 10632) verzeichnet sind. Es liegt kein Biotopbogen für diese Feldgehölze vor. Die Kartierungsarbeiten fanden 1996 statt. Es sind heimische Baumarten wie Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) vorzufinden. Diese sind mit Brombeersträuchern (*Rubus fruticosus*) unterwachsen. Aufgrund der Lage an besiedelte bzw. bebaute Bereiche, sowie der Ausprägung mit Brombeergebüsch wird dieses geschützte Biotop als „Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten“ (PWX) aufgenommen. Diese Gehölzbestände sind von Zierrasen (PER) umgeben.

Des Weiteren ist nordöstlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (SYW) angelegt. Dieses ist von einer steilen gleichförmigen Böschung umgeben. Das

Regenrückhaltebecken ist von artenarmen Zierrasen (PER) umgeben. Außerdem sind hier das Pfarrhaus und weitere Grundstücke mit größeren Hausgärten mit Altbäumen vorhanden (PGB).

Östlich des Plangebietes verläuft der Zierower Bach mit einer naturnahen Ausprägung (FBN) und heimischen Gehölzen als Ufervegetation (Schutzstatus gemäß §20 NatSchAG M-V, Biotop-Nr.:10626). Es sind u.a. Gehölzarten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) vorzufinden.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (ACL). Die Ackerflächen sind an der südwestlichen Plangebietsgrenze durch eine Baumhecke (BHB) unterteilt. Die Baumhecke ist als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Biotop-Nr.: 10622) verzeichnet. Die Bäume und Sträucher wurden im Winter/ Frühjahr 2013/14 im Rahmen von Pflegemaßnahmen auf Stock gesetzt. Bei einer Vor-Ort-Begehung im Herbst 2014 konnte ein Ausschlagen der Bäume festgestellt werden.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze schließt sich Wohnbebauung (OER) an. Es sind sowohl ein- und zweigeschossige Einzelhäuser als auch Reihenhäuser vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die asphaltierte Kirchstraße (OVU). Eines der Baugrundstücke liegt brach (OBS). Östlich an die Wohnbebauung grenzt ein Sportplatz (PZO) an. Dieser ist Rasenplatz mit umlaufender Schotterlaufbahn ausgebildet. An der Süd- und Ostseite des Sportplatzes ist ein nach § 20 NatSchAG M-V (Biotop-Nr.: 10633) geschütztes Biotop (Feldgehölz, Obstbaum, jüngerer Bestand) verzeichnet. Die Kartierungsarbeiten hierzu fanden im Jahr 1996. Es handelt sich um Birnenbäume (*Pyrus ssp.*). Aufgrund der Lage im Siedlungsraum in direkter Umgebung öffentlicher Gebäude und Freiflächen (wenig strukturiert) sowie der Größe der Bäume (Brusthöhendurchmesser <50 cm) erfolgte eine Kartierung als „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (PSJ). Diese Grünanlage grenzt an die zum Friedhof gehörige Trauerhalle (OXK). Der Trauerhalle ist eine Stellplatzfläche für Pkw (OVP) zugeordnet.

Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
BHB	2.3.3	Baumhecke	3	5
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1
FBN	4.3.1	Naturnaher Bach	4	8
SYW	5.6.5	Wasserspeicher	-	0,3
XGW	11.1.2	Lesesteinwall	3	5
ACL	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	1
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	2
PER	13.3.1	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
PFR	13.5.1	Strukturreicher Friedhof mit altem Baumbestand	3	5
PGB	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	2	2,5
PZO	13.9.1	Sportplatz	-	0,4
PSJ	13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1/2	2
OGF	14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	-	0
OER	14.4.2	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	-	0
OXK	14.6.1	Kirche	-	0
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-	0
OVL	14.7.5	Straße	-	0
OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0
OBS	14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1	1

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs



Abbildung 2: Bestandsplan zu den Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

Nachfolgend werden die Biotop- und Nutzungstypen mit einer Wertstufe ab 2 bzw. 1-2 beschrieben, da diese generell sensibler gegenüber Beeinträchtigungen sind und deshalb in der Bilanzierung eine besondere Bedeutung zukommt.

Der Zierower Bach ist als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (NWM 10626) geführt und wird als „Naturnaher und unverbaubarer Bach- und Flußabschnitt, einschließlich der Ufervegetation“ (FBN) beschrieben. In der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ wird ausgeführt, dass für die Beurteilung der Naturnähe die Strukturgüte des eigentlichen Bachlaufes ein entscheidendes Kriterium ist. Für den Abschnitt des Zierower Baches ist im GLRP eine Strukturgüte der Klassen 3-4, d.h. mäßig bis deutlich beeinträchtigt verzeichnet. Der Bach findet sich in relativer Nähe zu besiedelten Bereichen und anthropogen überformten Ackerflächen.

Aus den aufgeführten Gründen wird ein unterer Kompensationswert von 8 gewählt.

Das Kirch- und Friedhofsgelände ist von einer Trockensteinmauer (XGW) umgeben. Diese ist aus Lesesteinen aufgebaut und teilweise mit Farnen und Moosen bewachsen. Im näheren Umfeld der Mauer sind teilweise Abfälle gelagert. Außerdem prägen die mauerbegleitend gepflanzten Bäume das Gesamtensemble des Friedhofsgeländes (PFR). Auf dem Friedhofsgelände befinden sich immergrüne Gehölze bzw. Koniferen. Die Grabfelder sind gärtnerisch gut gepflegt.

Es wird für diese Biotoptypen jeweils ein mittlerer Kompensationswert von 5 festgelegt.

Die Hausgärten mit Großbäumen (PGB) sind auch durch Zierrasenbereiche und gärtnerisch genutzte Bereiche geprägt.

Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Um die Trauerhalle befindet sich eine Grünfläche (PSJ). Diese ist durch eine Anpflanzung von Birnenbäumen geprägt, welche auch als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (NWM 10633) mit der Beschreibung „Feldgehölze, Obstbaum; jüngerer Bestand“ geführt werden. Es handelt sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche in einem stark anthropogen überformten Bereiche.

Aufgrund dessen wird ein Kompensationswert von 2 festgelegt.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumhecke (BHB) gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop, welche die Ackerfläche unterteilt. Die Weiterführung der Hecke in nordwestliche Richtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt an Wohnbebauung an und ist laut Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ebenso als Baumhecke einzustufen.

Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 5 angesetzt.

Eingriffsbilanzierung

Versiegelung

In der vorliegenden Planung wurden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen festgelegt.

Für die Bereiche WA 1 und WA 3 wird eine GRZ von 0,3 (+50% Überschreitung) festgesetzt und für den Bereich WA 2 eine GRZ von 0,25 (+50% Überschreitung).

Bei der Betrachtung der Versiegelung für die Planstraßen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

Gleichzeitig werden für die Abschnitte mit einem Abstand bis zu 50 m zur vorhandenen Bebauung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) und für die übrigen Bereiche ein FBG von 2 (Korrekturfaktor x 1) verwendet.

Maßnahme		Flächen- verbrauch (A in m ²)	Kom- pensatio- nerfor- dernis (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächen- äquivalent für Kompensati- on Eingriff (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)						
WA 1 (FBG 1)	7502m ² x (0,3+0,15)	3376	1	0,5	0,75	3798
WA 1 (FBG 2)	3373m ² x (0,3+0,15)	1518	1	0,5	1	2277
WA 2	8831m ² x (0,25+0,125)	3312	1	0,5	1	4967
WA 3	7360m ² x (0,3+0,15)	3312	1	0,5	1	4968
Straßen						
Planstraße A (FBG 1)		278	1	0,5	0,75	313
Planstraße A (FBG 2)		2859	1	0,5	1	4289
Planstraße B		952	1	0,5	1	1428
Sonstiges						
Schmutzwas- serentsorgung		63	1	0,5	1	95
Lösch- und Regenwasser (unterirdisch)		272	1	0,5	1	408
Park (Aufenthalt)	1939m ² x 0,25	485	1	0,2	1	582
Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF						23.124

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Biotop- und Funktionsverlust

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden fast ausschließlich Ackerflächen überplant. Ein geringer Anteil angrenzend an das Friedhofsgelände ist als Zierrasen ausgebildet. In diesem Bereich ist eine Parkanlage geplant, welche als extensive Wiesenfläche mit Gehölzpflanzungen gestaltet werden soll. Diese Flächen sind u.a. für die Kompensation des Eingriffes vorgesehen (Aufenthaltsbereiche etc. ausgenommen).

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m ²)	Kom- pensatio- nerfor- dernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäqui- valent für Kompensati- on Eingriff (m ²)
WA 1 (FBG 1)	4126	1	-	0,75	3095
WA 1 (FBG 2)	1855	1	-	1	1855
WA 2+3	9567	1	-	1	9567
Park (Grünbereiche)	1454	0,5	-	1	727
Straßenbegleitgrün	255	1	-	1	255
Gesamteingriff Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF					15.499

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Minimierung

Gleichzeitig entstehen innerhalb der unversiegelten Bereiche verschiedenartige Grünbereiche wie Gartenflächen und Straßenbegleitgrün. Diese Flächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
WA 1 (FBG 1)	4126	-0,6	-	0,75	1857
WA 1 (FBG 2)	1855	-0,6	-	1	1113
WA 2+3	9567	-0,6	-	1	5740
Straßenbegleitgrün	255	-0,6	-	1	153
Gesamteingriff Minimierung = A x K x KF					-8.863

Tabelle 6: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.

Mit der Erarbeitung des hier betrachteten Entwurfs liegt nun auch ein Artenschutzgutachten vor, in welchem die Artengruppen Amphibien, Reptilien untersucht wurden.

Reptilien

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppen konnte nicht festgestellt werden. Die vorhandene Feldsteinmauer am Kirchengelände besitzt keine artenschutzrechtliche Bedeutung. Im speziellen die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden.

Amphibien

Gemäß des Artenschutzgutachtes besteht eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit vom Amphibien. Es kommt zu keinem Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen.

Brutvögel

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden verschiedene Brutvogelarten festgestellt. Innerhalb der Ackerflächen wurde als artenschutzrechtlich relevante Art die Feldlerche nachgewiesen. Laut gutachterlicher Aussage besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz, da die Habitatfunktion weiterhin im Umfeld erfüllt wird.

In den Gehölzbereichen, am Rand der Niederung des Zierower Baches, wurde die Art Neuntöter nachgewiesen. Laut gutachterlicher Aussage ist auch eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit auszuschließen, da die Gehölzbestände erhalten werden und teilweise große Abstände zum eigentlichen Vorhabensgebiet aufweisen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Betroffenheit von Habitaten störungsempfindlicher Arten nicht vorliegt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wird von der Ausweisung von Wirkzonen abgesehen.

Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Versiegelung	23.124
Biotopverlust	15.499
Minimierung	-8.863
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff:	29.760 m ² KfÄ

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 11, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

KM1- Parkanlage und Schutzbereich Friedhof

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Schutzbereich Friedhof“ sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen dürfen einen max. Flächenanteil von 25 % der Grünfläche einnehmen. Dabei sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Für Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 9 m zur Friedhofsmauer (Schutzbereich Friedhof) einzuhalten. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind auf einem Flächenanteil von max. 25% Aufenthaltsplätze sowie mit den umgebenden Nutzungen vereinbare Spielbereiche zulässig. In die Parkanlage ist die Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen der Art *Prunus avium* (Vogelkirsche) und Pflanzqualität 3xv, StU 12-14 cm zu integrieren.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht. Die Bedeutung der Kirche mit angrenzendem Friedhofsgelände wird durch eine gewisse Abstandsgebung zur geplanten Bebauung gewürdigt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

KM2- Heckenpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzungen“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 0,5 m breiter Saumstreifen zu entwickeln.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahmen erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dienen. Es wird eine Abgrenzung zu den anschließenden Grünflächen bzw. ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

KM3- Straßenbäume

Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von ca. 30 m Hochstämme der *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Pyramiden- Weißbuche) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße B sind in einem Abstand von ca. 25 m Hochstämme der Art *Sorbus intermedia* 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes. Die Bäume dienen des Weiteren als Schattenspender.

KM 4- Einzelbäume im Gartenbereichen

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.

KM 5- Pufferstreifen (Krautsaum)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferstreifen (Krautsaum)“, zwischen der gesetzlich geschützten Hecke und den privaten Wohnbaugrundstücken, ist ein 2,0 m breiter Streifen naturnah zu belassen. Diese Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einmal jährlich ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Die Fläche ist gegenüber den privaten Hausgartengrundstücken durch einen Wildschutzzaun abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung jeglicher Nebenanlagen so-

wie die Errichtung von Kompost- oder Holzlagerplätzen unzulässig. Darüber hinaus ist jeglicher Eintrag von Gartenabfällen (Gras- und Baumschnitt, Laubabfälle u.a.) unzulässig.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme dient dem Schutz der bestehenden geschützten Baumhecke an der südwestlichen Grenze des Plangebietes und schafft einen Übergangsbereich zwischen den bebauten Bereichen und der freien Landschaft.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM1 – Parkanlage	1.454	2	2	0,6	1.746
KM2 – Heckenpflanzungen	974	2	2	0,6	1.169
KM3 – Straßenbäume	450	2	2	0,6	540
KM4 – Einzelbäume im Gartenbereich	925	1	1	0,6	555
KM5 – Pufferstreifen (Krautsaum)	342	2	2	0,6	410
Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt					4.420 m ² KFA

Tabelle 8: Zusammenstellung der Internen Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahmen

Mit dem Vorentwurf des hier betrachteten Bebauungsplanes wurde darauf verwiesen, dass im weiteren Planverfahren weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden, um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen. Als Beitrag dazu wurde die Schaffung einer Sukzessionsfläche in Wolde vorgesehen. Diese Maßnahme kann aufgrund der veränderten Eigentumsverhältnisse der Fläche nicht mehr realisiert werden.

Es ist sowohl die Schaffung einer Streuobstwiese in der Ortslage Jamel als auch der Ankauf von Ökopunkten vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen werden nachfolgend näher beschrieben.

KM6- Streuobstwiese in Jamel

Als Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Flurstücken 20, 21, 22, 23 und 2471 143/59, Flur 1, Gemarkung Jamel ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 11.234 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rasensaatmischung mit hohem Kräuteranteil (möglichst aus gebietseigenen Herkünften) herzustellen, 1-2 mal im Jahr zu mähen (Ende Juni und nach der Obsternte).

Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Vorzugsweise Verwendung lokaler Sorten:

Malus (Apfel) `Boskop`, Malus (Apfel) `James Grieve`, Malus (Apfel) `Gravensteiner`, Malus (Apfel) `Inge Marie`, Malus (Apfel) `Gelber Richard`, Malus (Apfel) `Graue Herbstrenette`, Malus (Apfel) `Krügers Dickstiel`, Prunus (Kirsche) `Büttners Rote Knorpelkirsche`, Prunus (Pflaume) `Deutsche Hauszweitsche`, Pyrus (Birne) `Gute Luise`, Pyrus (Birne) `Marie Luise`.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt II.4 und II.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme erhöht die Biodiversität und schafft zusammenhängende hochwertige Grünstrukturen.



Luftbild mit Darstellung des Bereiches für die Streuobstwiese in Jamel (Quelle: geoportal-mv.de)

Externe Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM6– Streuobstwiese Jamel	11234	2	3	0,6	20.237
Externe Kompensationsmaßnahmen - Gesamt					20.237 m ² KfÄ

Tabelle 9: Zusammenstellung der Externen Kompensationsmaßnahmen

KM7- Ankauf von Ökopunkten

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsflächendefizit in Höhe von 5.500 Punkten wird der anerkannten Maßnahme des Landesforstes MV "Ökokonto Farpen: dauerhafter Nutzungsverzicht- Entwicklung von Wirtschaftswald in Naturwald in der Gemeinde Blowatz, Gemarkung Farpen, Flur 2, Flurstücke 71, 73, 74, 75" zugeordnet.

Dazu werden zwischen dem Flächeneigentümer und der Verwaltung des Ökokontos vertragliche Regelungen getroffen. Diese Regelungen werden vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ vereinbart und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Kenntnis gegeben. Die vertragliche Vereinbarung muss auch gegenüber der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss verbindlich nachgewiesen werden.

Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Schutzbereich Friedhof“ sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen dürfen einen max. Flächenanteil von 25 % der Grünfläche einnehmen. Dabei sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Für Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 9 m zur Friedhofsmauer (Schutzbereich Friedhof) einzuhalten. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind Aufenthaltsplätze sowie mit den umgebenden Nutzungen vereinbare Spielbereiche zulässig. Diese dürfen in Summation mit den Wegen einen Flächenanteil von 25% nicht überschreiten. In die Parkanlage ist die Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen der Art *Prunus avium* (Vogelkirsche) und Pflanzqualität 3xv, StU 12-14 cm zu integrieren.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 0,5 m breiter Saumstreifen zu entwickeln.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferstreifen (Krautsaum)“, zwischen der gesetzlich geschützten Hecke und den privaten Wohnbaugrundstücken, ist ein 2,0 m breiter Streifen naturnah zu belassen. Diese Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einmal jährlich ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Die Fläche ist gegenüber den privaten Hausgartengrundstücken durch einen Wildschutzzaun abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung jeglicher Nebenanlagen sowie die Errichtung von Kompost- oder Holzlagerplätzen unzulässig. Darüber hinaus ist jeglicher Eintrag von Gartenabfällen (Gras- und Baumschnitt, Laubabfälle u.a.) unzulässig.

Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von ca. 30 m Hochstämme der Art *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Pyramiden- Weißbuche) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße B sind in einem Abstand von ca. 25 m Hochstämme der Art *Sorbus intermedia* 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig. Für die Grünflächen in den Kreuzungsbereichen ist auch eine Gestaltung mit Rasen möglich.

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.

Als Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 2, Flur 1 der Gemarkung Wolde ein ungenutztes Gebäude zu entfernen und die dadurch entstandene Freifläche einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Für die Fläche ist ein langjähriges Pflegeregime mit einer Mahd im 2-jährigen Turnus einzuführen.

Die o.g. festgesetzten Maßnahmen werden der Gemeinde Gägelow zugeordnet.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind als Landschaftsrasenfläche mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen ist zulässig. Innerhalb der Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich ist eine max. Wuchshöhe von 0,7 m bzw. eine Kronenansatzhöhe von über 2 m zulässig. Je Fläche ist mindestens 1 ein Hochstamm der *Sorbus intermedia* 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die festgesetzten Gehölzflächen (Heckenpflanzungen) sind gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Schutzzaun einzufrieden.

Pflanzliste

Soweit nicht anders festgelegt, sind für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Hochstämme, Mindestqualität: 3x verpflanzt (xv)
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm,
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche *Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm,

Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*),

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

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

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Hinweise

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldgehölze an der südwestlichen Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

Als Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Flurstücken 20, 21, 22, 23 und 2471 143/59, Flur 1, Gemarkung Jamel ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 11.234 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rasensaatmischung mit hohem Kräuteranteil (möglichst aus gebietseigenen Herkünften) herzustellen, 1-2 mal im Jahr zu mähen (Ende Juni und nach der Obsternte).

Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Vorzugweise Verwendung lokaler Sorten:

Malus (Apfel) `Boskop`, Malus (Apfel) `James Grieve`, Malus (Apfel) `Gravensteiner`, Malus (Apfel) `Inge Marie`, Malus (Apfel) `Gelber Richard`, Malus (Apfel) `Graue Herbstrenette`, Malus (Apfel) `Krügers Dickstiel`, Prunus (Kirsche) `Büttners Rote Knorpelkirsche`, Prunus (Pflaume) `Deutsche Hauszwetsche`, Pyrus (Birne) `Gute Luise`, Pyrus (Birne) `Marie Luise`.

Diese Maßnahme wird der Gemeinde Gägelow zugeordnet.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsflächendefizit in Höhe von 5.500 Punkten wird der anerkannten Maßnahme des Landesforstes MV "Ökokonto Farpen: dauerhafter Nutzungsverzicht- Entwicklung von Wirtschaftswald in Naturwald in der Gemeinde Blowatz, Gemarkung Farpen, Flur 2, Flurstücke 71, 73, 74, 75" zugeordnet.

Dazu werden zwischen dem Flächeneigentümer und der Verwaltung des Ökokontos vertragliche Regelungen getroffen. Diese Regelungen werden vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ vereinbart und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Kenntnis gegeben. Die vertragliche Vereinbarung muss auch gegenüber der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss verbindlich nachgewiesen werden.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.11 der Gemeinde Gägelow mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Gägelow, den

Der Bürgermeister

