

# Gemeinde Gägelow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2017-359</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 10.04.2017 Verfasser: Steffen, Marleen				
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"</b>					
<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
24.04.2017	Bauausschuss Gägelow				
30.05.2017	Gemeindevertretung Gägelow				

## Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung Gägelow billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufzufordern.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

## Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 27.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Proseken Süd" beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes südlich der Kirche in Proseken ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes war insbesondere auch die ortsbildprägende Kirche mit dem angrenzenden Friedhof und der umschließenden Feldsteinmauer zu berücksichtigen.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die Öffentlichkeit im Juni/ Juli 2014 sowie die Behörden im Mai/ Juni 2014 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.
- Regelungen für Anlagen zur Energiegewinnung/ -versorgung im Vorgartenbereich wurden aufgenommen.
- Der Hinweis zum vorhandenen Bodendenkmal ist die Planzeichnung eingeflossen.
- Auf die Festsetzung zur Begrünung von Sichtschutzanlagen verzichtet die Gemeinde, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.
- 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 verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden Fällungen von teilweise geschützten Einzelbäumen erforderlich. Die dafür notwendigen Ausnahmeanträge sind bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzureichen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen wurden teilweise bestimmt und festgesetzt. 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.

Um die geplante Erweiterung der Wohnbaulandflächen im Sinne der Stadt-Umland-Vereinbarung zu begrenzen und um die raumordnerischen Hinweise 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" ersatzlos aufzuheben. Darüber hinaus sollen noch unbebaute Teile des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortslage Gressow" ebenfalls aufgehoben werden. Gemeinsam mit den Flächen der nicht rechtskräftigen Bebauungspläne in Jamel sollen die entsprechenden Bauflächen auch im Flächennutzungsplan zurück genommen werden.

Die Gemeinde Gägelow hat sich darüber hinaus intensiv mit den raumordnerischen Hinweisen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auseinandergesetzt. Insbesondere bezüglich der Eigenbedarfsentwicklung führt die Gemeinde folgendes aus:

„Es stellt sich zunächst die Frage, ob die Formulierung der Ausrichtung an den Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung ein Ziel der Raumordnung darstellt, an das die gemeindliche Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist. Sofern es sich bei der Vorgabe um ein Ziel der Raumordnung handelt, ist dieses Ziel jeder Abwägung durch die Gemeinde im Rahmen der Planung entzogen (vgl. BVerwG, Urteil vom 20.08.1992, 4 NB 20.91; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger-Runkel, BauGB 115. EL 2014, § 1 Rn. 63). Sofern es sich bei der Eigenbedarfsentwicklung um ein verbindliches Ziel der Raumordnung handelt, wäre dieses zwar der Abwägung entzogen. Allerdings beziehen sich die Ziele ohnehin nur auf raumbedeutsame Vorhaben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger-Runkel, a. a. O. Rn. 65).

Es sprechen sehr gute Argumente dafür, in der generellen Vorgabe der Eigenbedarfsentwicklung insbesondere auch im Zusammenhang mit der Begründung zu dieser Vorgabe nicht von einem verbindlichen Ziel der Raumordnung auszugehen, sondern in der Vorgabe lediglich ein „allgemeines Ziel“ und damit einen Grundsatz der Raumordnung zu erblicken, der im Wege der gemeindlichen Bauleitplanung der Abwägung zugänglich ist.

Ein derartiges allgemeines Ziel, das mit nicht fest definiertem Inhalt (ca. 3 %ige Eigenbedarfsentwicklung; in den Umlandräumen Schwerin und Wismar bis zu 6 %ige Eigenbedarfsentwicklung und bei entsprechender Nachweisführung in allen Gebieten eine abweichende Entwicklung) landesweit gültig ist, entfaltet unseres Erachtens keinen zwingenden Zielcharakter und stellt lediglich einen Grundsatz der Raumordnung dar. Dieser ist der Abwägung zugänglich. Das entsprechende Ergebnis bestätigt auch die Vorschrift des § 4 Abs. 8 Satz 2 LPIG M-V.

Darüber hinaus bedarf jedes Ziel der Raumordnung verbindlicher Vorgaben. Dies erfordert zunächst eine strikte Formulierung. Fraglich ist die Zielformulierung hier bereits deshalb, weil die Begründung den Eigenbedarf zunächst auf „ca. 3 %“ festlegt, diesen für Gemeinden in den Umlandräumen Schwerin und Wismar auf „bis zu 6 %“ ausweitet und sodann festlegt, dass in allen Gemeinden, die einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % „durchaus möglich“ sein kann.

Dies bedeutet, dass keine Gemeinde zwingend an eine 3 %ige Entwicklung gebunden ist, sondern dass nur abweichende Gründe plausibel geltend gemacht werden müssen. Würde es sich bei der 3 %igen Entwicklung um ein Ziel handeln, wäre eine erhöhte Entwicklung in einem Zielabweichungsverfahren durchzusetzen. Dies scheint hier gerade nicht gewollt zu sein, so dass die 3 %ige Entwicklung auch kein Ziel der Raumordnung darstellt.

Unseres Erachtens spricht alles dafür, dass es sich bei der Vorgabe der Eigenbedarfsentwicklung gemäß Ziffer 4.1 Abs. 3 des RREP nicht um ein Ziel der Raumordnung im Sinne des § 4 Abs. 8 LPIG M-V handelt, sondern „lediglich“ um einen Grundsatz bzw. ein Erfordernis der Raumordnung, das gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 LPIG M-V nicht zu beachten, sondern lediglich zu berücksichtigen ist.“ (Auszüge aus dem Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. Groteloh vom 30.03.2015)

Somit kommt die Gemeinde Gägelow zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Gägelow innerhalb des „Funktionsraumes Wismar“ eng mit dem Mittelzentrum verknüpft ist und ausgeprägte wechselseitige Beziehungen existieren.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

#### **Anlagen: Entwurfsunterlagen**

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

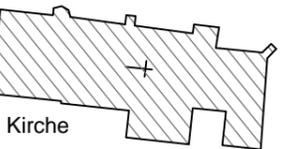
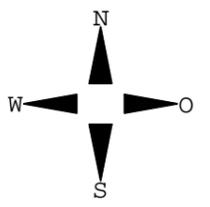
# Teil A - Planzeichnung M 1:1000



8/6

0/15

Sportplatz



Friedhof

18

### Nutzungsschablonen

<b>WA 1</b>	I o
GRZ 0,3	FH min. 6,50
DN 22° - 45°	FH max. 9,00
SD, WD, KWD	ED

<b>WA 2</b>	II o
GRZ 0,25	FH min. 6,50
I: DN 22° - 45°	FH max. 9,0
II: DN 0° - 22°	SD, WD, KWD, PD, FD
	ED

<b>WA 3</b>	I o
GRZ 0,3	FH 8,50
SD, WD, KWD	PD
DN 22° - 45°	DN 11° - 20°
	ED

## GEMEINDE GÄGELOW

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"

begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf, im Nordosten vom Kirchgelände 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 in der Gemarkung Proseken

ENTWURF

Bearbeitungsstand 07.04.2017

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing. Martin Hufmann  
Dipl. Geogr. Lars Fricke  
Alter Holzhofen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## 1. Festsetzungen

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

**WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH min. Firsthöhe als Mindestmaß in m
- FH max. Firsthöhe als Höchstmaß in m

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- SD, WD, KWD, PD, FD Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdach

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- Lösch- und Regenwasser, unterirdisch
- Schmutzwasserentsorgung

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Regenwasserleitung, unterirdisch

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Schutzbereich Friedhof, öffentlich
- Straßenbegleitgrün, öffentlich

- Feldhecke, privat
- Heckenanpflanzung, privat
- Pufferstreifen (Krautsaum), privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes - Biotop

**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD2

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
- Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. HN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

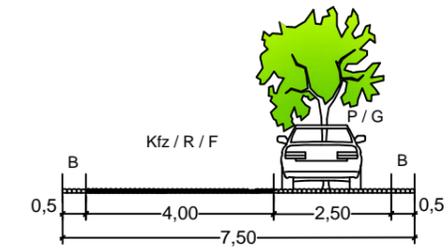
## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Bäume künftig fortfallend

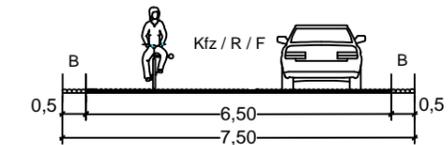
## Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

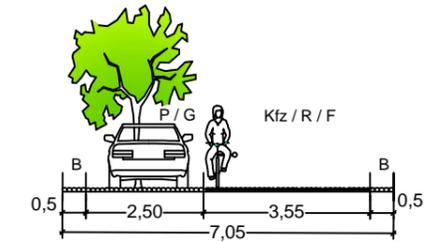
**Planstraße A - Schnitt A-A**



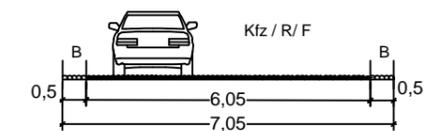
**Planstraße A - Schnitt B-B**



**Planstraße B - Schnitt C-C**

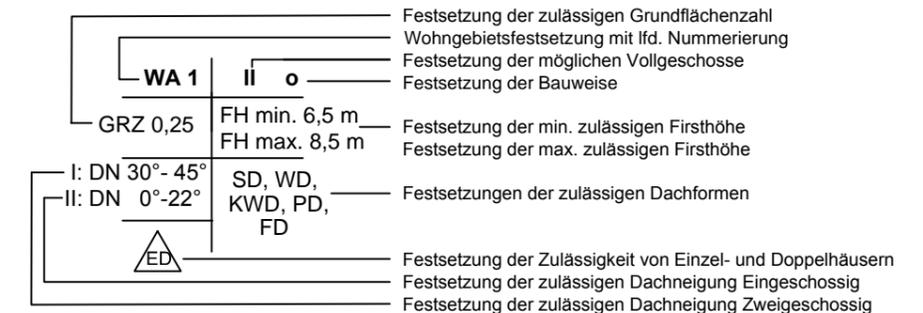


**Planstraße B - Schnitt D-D**



Kfz= Kraftfahrzeuge  
R= Radfahrer  
F= Fußgänger  
P= Parken  
B= Bankett  
G= Grün

Erläuterung der Nutzungsschablone



## Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6, 4, 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für das Erdgeschoss 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 Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte.
- 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig.

### **2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. 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. Anlagen zur Energieversorgung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden.
- 2.2 Der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter muss zu den jeweiligen Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 2.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### **3. Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 650 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und mindestens 450 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig.

## **5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke 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.

## **6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)**

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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 *Acer platanoides* (Spitzahorn) 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.

- 6.5 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.
- 6.6 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.
- 6.7 Die unter Punkt 6.1 bis 6.6 festgesetzten Maßnahmen werden der Gemeinde Gägelow zugeordnet.
- 6.8 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 Art *Acer platanoides* (Spitzahorn) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.9 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.10 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.
- 6.11 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:  
Pflanzliste  
Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),  
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer cernu*), 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*).
- 6.12 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 6.13 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.
- 6.14 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

- 6.15 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.
- 6.16 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.

## **7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**

- 7.1 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem 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. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 7.8 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

- 7.9 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. Für alle Einfriedungen an der öffentlichen Straßenseite gilt die maximal zulässige Höhe von 1,20 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- 7.10 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.11 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen 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.

## Hinweise

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 Kultur 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (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.

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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 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 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).



# GEMEINDE GÄGELOW

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

begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf, im Nordosten vom Kirchgelände 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 07.04.2017

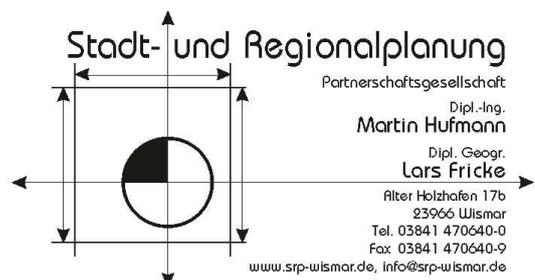


## Gemeinde Gägelow

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

### **Begründung zum Entwurf**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>	
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 .....	14
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 .....	21
7. Sonstiges.....	22
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b>	
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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- 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 Bauungszeile im Übergang zur freien Landschaft Größen um 850 m<sup>2</sup>. Im übrigen Plangebiet liegen die dargestellten Grundstücksgrößen bei etwa 650 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Gägelow möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher sind Mindestgrundstücksgrößen von 650 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 450 m<sup>2</sup> 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 Nachbarschaftsstreitigkeiten, 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.
- 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.
- 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 Satteldä-

cher 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, vorbewittertem 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 Holzfassaden nur in weiß oder in gebro-

chenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Gebrochene Farben sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

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 begrünter 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 0,75 m<sup>2</sup> 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
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>		<b>27.065 m<sup>2</sup></b>
Gebiet WA 1	10.875 m <sup>2</sup>	
Gebiet WA 2	8.830 m <sup>2</sup>	
Gebiet WA 3	7.360 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>6.010 m<sup>2</sup></b>
Kirchstraße	1.920 m <sup>2</sup>	
Planstraße A	3.140 m <sup>2</sup>	
Planstraße B	950 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen</b>		<b>5.720 m<sup>2</sup></b>
Heckenanpflanzung, privat	975 m <sup>2</sup>	
Feldhecke, private	1.170 m <sup>2</sup>	
Pufferstreifen, privat	340 m <sup>2</sup>	
Parkanlage, öffentliche	1.940 m <sup>2</sup>	
Schutzbereich Friedhof, öffentlich	1.040 m <sup>2</sup>	
Straßenbegleitgrün, öffentlich	255 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>		<b>335 m<sup>2</sup></b>
Regenwasser- und Löschwasser	270 m <sup>2</sup>	
Schmutzwasser	65 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebiet -Gesamt</b>		<b>39.130 m<sup>2</sup></b>

## 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 m<sup>3</sup> (Löschwasser von 48 m<sup>3</sup> 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 unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 Kultur 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 auf-

gefunden 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 m<sup>2</sup> 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“ .....	36
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“ .....	36
3.7 Schutzgut „Landschaft“.....	37
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	38
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	38
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....	39
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	39
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	39
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	39
5. Eingriffsregelung .....	39
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	39
5.2 Eingriffsbilanzierung .....	40
5.3 Kompensationsmaßnahmen.....	46
6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	53
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	53

## 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. Die 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 km<sup>2</sup>) 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 aktueller 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Pflanzen u. Tiere</b>	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
<b>Landschaft</b>	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
<b>Boden</b>	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
<b>Klima / Luft</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	- 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 abzu prüfen, 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 berechnigte 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 staunasse 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, dass 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
<b>Menschen</b>	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Pflanzen</b>	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
<b>Tiere</b>	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
<b>Boden</b>	- 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)
<b>Wasser</b>	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
<b>Klima u. Luft</b>	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
<b>Landschaft</b>	- 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 Bebauungsplanausführungen, 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

### Bestandsbeschreibung

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. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
<b>BHB</b>	2.3.3	Baumhecke	3	5
<b>BBJ</b>	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1
<b>FBN</b>	4.3.1	Naturnaher Bach	4	8
<b>SYW</b>	5.6.5	Wasserspeicher	-	0,3
<b>XGW</b>	11.1.2	Lesesteinwall	3	5
<b>ACL</b>	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	1
<b>PWX</b>	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	2
<b>PER</b>	13.3.1	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
<b>PFR</b>	13.5.1	Strukturreicher Friedhof mit altem Baumbestand	3	5
<b>PGB</b>	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	2	2,5
<b>PZO</b>	13.9.1	Sportplatz	-	0,4
<b>PSJ</b>	13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1/2	2
<b>OGF</b>	14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	-	0
<b>OER</b>	14.4.2	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	-	0
<b>OXK</b>	14.6.1	Kirche	-	0
<b>OVU</b>	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-	0
<b>OVL</b>	14.7.5	Straße	-	0
<b>OVP</b>	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0
<b>OBS</b>	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 unverbauter 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		Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>						
WA 1 (FBG 1)	7502m² x (0,3+0,15)	3376	1	0,5	0,75	3798
WA 1 (FBG 2)	3373m² x (0,3+0,15)	1518	1	0,5	1	2277
WA 2	8831m² x (0,25+0,125)	3312	1	0,5	1	4967
WA 3	7360m² x (0,3+0,15)	3312	1	0,5	1	4968
<b>Straßen</b>						
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
<b>Sonstiges</b>						
Schmutzwasserentsorgung		63	1	0,5	1	95
Lösch- und Regenwasser (unterirdisch)		272	1	0,5	1	408
Park (Aufenthalt)	1939m² x 0,25	485	1	0,2	1	582
<b>Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF</b>						<b>23.124</b>

**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	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
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
<b>Gesamteingriff Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF</b>					<b>15.499</b>

**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 <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächen-äquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
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
<b>Gesamteingriff Minimierung = A x K x KF</b>					<b>-8.863</b>

**Tabelle 6:** Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

### Wirkzonen

*Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), 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 <sup>2</sup> 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 Abstandsgewegung 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 erhöhen 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 *Acer platanoides* (Spitzahorn) 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 aufkommen-

der 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.

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

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rasensaadmischung 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`.

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 <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
<b>KM6–</b> Streuobstwiese Jamel	11234	2	3	0,6	20.237
<b>Externe Kompensationsmaßnahmen - Gesamt</b>					<b>20.237 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

**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 aufkommen-

der 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 *Acer platanoides* (Spitzahorn) 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 Art *Acer platanoides* (Spitzahorn) 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. Pflegeschnitte 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*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer cernpestre*), 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 (Schotterrassen, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

# **GEMEINDE GÄGELOW**

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

Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.11.2014

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf

### Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Adresse	Adresse	Adresse	Ort	Schreiben vom	Posteingang am
<b>TÖB</b>					
Amt für Raumordnung und	Landesplanung Westmecklenburg	Schloßstraße 6-8	19053 Schwerin	01.07.14	08.07.14
Landkreis Nordwestmecklenburg	Die Landrätin	Postfach 1565	23958 Wismar	01.07.14	03.07.14, Nachtrag 23.10.14
Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Westmecklenburg	Bleicherufer 13	19053 Schwerin	27.06.14	02.07.14
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Mecklenburg-Vorpommern	Goldberger Str. 12	18273 Güstrow		
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Mecklenburg-Vorpommern	Postfach 11 12 52	19011 Schwerin	25.07.14	28.07.14
Landesforst M-V -Anstalt des öffentlichen Rechts-	Forstamt Gresvesmühlen	An der B 105	23936 Gostorf	24.06.14	30.06.14
Straßenbauamt Schwerin		Pampower Straße 68	19061 Schwerin	26.06.14	27.06.14
Bergamt Stralsund		Frankendamm 17	18439 Stralsund	16.06.14	18.06.14
Wasser- und Bodenverband	„Wallenstein-graben-Küste“	Am Wehberg 17	23972 Dorf Mecklenburg	19.06.14	19.06.14
Zweckverband Wismar		Dorfstraße 28	23972 Lübow	21.07.14	22.07.14
Zweckverband Gresvesmühlen		Karl-Marx-Straße 7-9	23936 Grevesmühlen	19.06.14	20.06.14
Deutsche Telekom AG	Technikerniederlassung	Postfach 229	14526 Stahnsdorf	01.08.14	01.08.14
E.DIS AG		Am Stellwerk 12	18233 Neubukow	10.06.14	12.06.14
Gasversorgung	Wismar Land GmbH	Jägersteg 2	18246 Bützow	02.06.14	02.06.14
50 Hertz Transmission GmbH	TG Netzbetrieb	Eichenstraße 3A	12435 Berlin	04.06.14	11.06.14
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und	Telekommunikation mbH	Maximilianallee 4	04129 Leipzig	13.06.14	17.06.14
Landesamt für innere Verwaltung	Mecklenburg-Vorpommern	Lübecker Straße 287	19059 Schwerin		
Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz	Mecklenburg-Vorpommern	Graf-Yorck-Straße 6	19061 Schwerin	19.06.14	17.07.14

Adresse	Adresse	Adresse	Ort	Schreiben vom	Posteingang am
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der	Bundeswehr – Kompetenz-zentrum Baumanagement	Postfach 1161	24100 Kiel	02.06.14	04.06.14
Evangel.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg	Kirchenkreisverwaltung	Wismarsche Straße 300	19055 Schwerin		
Polizeipräsidium Rostock	Polizeiinspektion Wismar	Rostocker Straße 80	23970 Wismar	05.06.14	05.06.14
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Ludwig-Bölkow-Haus	Graf-Schack-Allee 12	19053 Schwerin		
Handwerkskammer Schwerin		Friedensstrasse 4A	19053 Schwerin		
Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	Geschäftsbereich Schwerin	Werderstraße 4	19055 Schwerin	13.05.14	19.06.14
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Direktion Rostock	Bleicher Ufer 21	19053 Schwerin		
BVVG - Bodenverwertungs-	und -verwaltungs GmbH NL Schwerin	Werner-von-Siemens-Straße 4	19061 Schwerin		
Landgesellschaft M-V		Lindenallee 2a	19067 Leetzen	06.06.14	10.06.14
Hansestadt Wismar	Der Bürgermeister	Am Markt 1	23996 Wismar	...06.14	20.06.14
Gemeinde Hohenkirchen	über Amt Klützer Winkel	Schlossstraße 1	23948 Klütz	04.09.14	08.09.14
Gemeinde Zierow	über Amt Klützer Winkel	Schlossstraße 1	23948 Klütz	20.10.14	21.10.14
Gemeinde Barnekow	über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen	Am Wehberg 17	23972 Dorf Mecklenburg		
Gemeinde Bobitz	über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen	Am Wehberg 17	23972 Dorf Mecklenburg		
Gemeinde Barnekow	über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen	Am Wehberg 17	23972 Dorf Mecklenburg		
Gemeinde Plüschow	über Amt Grevesmühlen-Land	Rathausplatz 1	23936 Grevesmühlen	05.06.14	-
Stadt Grevesmühlen		Rathausplatz 1	23936 Grevesmühlen	10.06.14	-
Stadt Grevesmühlen	Herr Heinze für die Freiwillige Feuerwehr Gägelow	Rathausplatz 1	23936 Grevesmühlen		
<b>Öffentlichkeit</b>					
Anke & Maik Steinhagen		Am Heinrich Kruse Hof 7	23968 Gägelow	08.07.14	09.07.14

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg  
- Die Amtsleiterin -**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin		R	WV	Eilt	1311
Amt Grevesmühlen-Land Für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1		Stadt Grevesmühlen Eingegangen		Bearbeiter: Frau Ecks	
23936 Grevesmühlen		08. Juli 2014		Telefon: 0385 588 89 142	
				Fax: 0385 588 89 190	
				E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de	
				AZ: 120-506-29/14	
				Datum: 01.07.2014	
Bgm	HA	KÄ	BA	OA	

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996)

**Landesplanerische Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ der Gemeinde Gägelow**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG

Ihr Schreiben vom 28.05.2014 (Posteingang 30.05.2014)

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

**Anmerkung**

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 bestehend aus Planzeichnung (Stand 04/2014) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Gägelow die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern schaffen.

**Anschrift:**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
Fax: 0385 588 89190  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planungsziele nach den Grundsätzen und Zielen des LEP M-V und RREP WM beurteilt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wird.

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und Planungszielen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

**Raumordnerische Hinweise**

1. Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Süden teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2012 konnten in der Gemeinde 2 566 Einwohner registriert werden.

2. Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Stadt-Umland-Raum Wismar. Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. Pkt. 3.1.2 (2) RREP WM). Demzufolge sollen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen, unter anderem auch in dem Bereich Wohnen, abgestimmt werden (vgl. Pkt. 3.1.2 (3) RREP WM).
3. Dazu ist im Stadt-Umland-Raum Wismar unter Mitwirkung aller Umlandgemeinden und der Kernstadt Wismar ein Rahmenplan (Stadt-Umland-Konzept) erarbeitet worden, der durch Selbstbindung der Gemeinden zur Verbindlichkeit gebracht wurde. Ausdrücklich ist im RREP WM festgehalten worden, dass für die Siedlungsflächenentwicklung die Festlegungen gemäß Kapitel 4.1 des RREP WM gelten und somit grundsätzlich für die Erarbeitung des Rahmenplanes anzuwenden sind (vgl. Pkt. 3.1.2 (3) RREP WM).

Die Gemeinde Gägelow besitzt gemäß RREP WM keine zentralörtliche Funktion. Das bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten ist (vgl. Pkt. 4.1 (3) (Z) RREP WM).

4. Der Eigenbedarf der Gemeinde basierend auf dem Wohnungsbestand 2005 beträgt rechnerisch bis zum Jahr 2020 ca. 34 WE (vgl. auch Rahmenplan S. 44, Tabelle 6). Den Daten der Statistik kann entnommen werden, dass die Gemeinde Gägelow in den Jahren 2007-2013 dieses Potenzial bereits verbraucht hat. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde bis zum Jahr 2020 handlungsunfähig ist. Die Rücknahme bestehender Baurechte wurde im Rahmenplan des Stadt-Umland-Raumes Wismar aufgrund möglicher Schadenersatzansprüche nicht gefordert. Insofern existieren im Gemeindegebiet eine Vielzahl rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen, die über Wohnbaupotenziale verfügen und der Bebauung mit Wohnhäusern zugänglich sind. Somit kann die Gemeinde Gägelow auf Wohnbauwünsche der ortsansässigen Bevölkerung reagieren.
5. Die bestehenden Wohnbaupotenziale sind aus raumordnerischer Sicht in Bezug auf Pkt. 4.1 (2) (Z) RREP WM nicht unerheblich. Es ist Ziel der Raumordnung und Landesplanung, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Somit ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb bebauter Ortslagen sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft sind (vgl. Pkt. 4.1 (2) (Z) RREP WM). Dieser Nachweis ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Jedoch kann festgestellt werden, dass die Gemeinde über innerörtliche Wohnbaupotenziale verfügt (s. Begründung und vgl. auch Rahmenplan S. 44, Tabelle 6).
6. Die Wohnungsbauentwicklung wird auch zukünftig im Rahmen der Stadt-Umland-Abstimmung thematisiert. Als konzeptionelle Grundlage kann dazu u. a. das Siedlungsentwicklungskonzept der Region Westmecklenburg dienen, welches der Regionale Planungsverband Westmecklenburg (RPV WM) fortschreiben möchte. Ziel ist es, den Ent-

zu 1. Die Hinweise zur Einordnung der Gemeinde gemäß RREP WM werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil der Begründung.

zu 2. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zum RREP zur Kenntnis. Abstimmungen wurden bereits im Rahmen der Vorentwurfsplanung durchgeführt. Zum einen fand ein Gespräch mit der Hansestadt Wismar und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung statt. Zum anderen wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

zu 3. Die Gemeinde Gägelow hat sich mit dieser Thematik intensiv auseinandergesetzt. Wie bereits in der Begründung dargelegt, hält sie an ihre Auffassung fest.

Die Gemeinde stellt 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 Verhalten 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, dass insgesamt von den Einwohnern des Stadt-Umland-Raumes 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, begründet 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 Stadtzentrum 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)).

zu 4. Die Ausführungen zum Eigenbedarf werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes derzeit entgegen. Um die geplante Erweiterung der Wohnbauandflächen 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 dieses Bebauungsplanes Nr. 11 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.

zu 5. Im Folgenden verweist die Gemeinde Gägelow auf ihren Bestand an freien Wohneinheiten (WE) (Stand 3/2014):

rechtskräftige Bebauungspläne:

- Gressow B-Plan Nr. 6 4 freie WE,
- Gressow B-Plan Nr. 6a 13 freie WE,
- Weitendorf B-Plan Nr. 16 8 freie WE,
- Proseken B-Plan Nr. 21 6 freie WE,

nur Aufstellungsbeschluss:

- Proseken B-Plan Nr. 20 17 freie WE.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen (Bestandssituation nach § 34 BauGB) bestehen keine freie Wohnbaupotentiale.

Zur Berücksichtigung insbesondere der raumordnerischen Belange hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, bestehende planungsrechtliche Regelungen bzw. geplante Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung aufzugeben. Damit würde sich das Wohnbaupotential wie folgt reduzieren:

- Gressow B-Plan Nr. 6a 9 WE  
(Flächen werden als Kleingärten genutzt bzw. liegen brach, mit der Rücknahme der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden auch soziale Aspekte berücksichtigt, die Kleingärten stehen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung – Rücknahme der Bauflächen soll durch Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen),
- Proseken B-Plan Nr. 20 17 WE  
(Rücknahme der Bauflächen soll durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen, die Ziele des B-Plan Nr. 20 sind nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes),
- Proseken B-Plan Nr. 21 6 WE  
(Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes werden aktuell mit einem Garagenkomplex bzw. durch Kleingärten genutzt, mit der Rücknahme der festgesetzten Allgemeinen

Wohngebiete werden auch soziale Aspekte berücksichtigt, die Garagen und Kleingärten stehen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung – Rücknahme der Bauflächen soll durch Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung erfolgen).

Die geplante Entwicklung in Jamel wird ebenfalls nicht weiter verfolgt.

zu 6. Die Gemeinde Gägelow wird ihre Interessen in die Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Region Westmecklenburg einbringen.

wicklungsrahmen für den Teilbereich Wohnen bis zum Jahr 2030 für die Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg unter besonderer Berücksichtigung der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar zu ermitteln.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

  
Dr. G. Hoffmann

**Verteiler**

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail  
EM VIII 4 – per Mail  
EM VIII 410-1 – per Mail

Der abschließende Hinweis wird seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

FD Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Für die Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

WV	Ent	NR 80
Stadt Grevesmühlen Eingegangen		
03. Juli 2014		
Bgm	HA	KA
		VW
		CA

Auskunft erteilt Ihnen:  
Helke Gielow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.219 Telefon (03841) 3040-6314 Fax -86314

E-Mail: h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2014-07-01

**B-Plan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ der Gemeinde Gägelow**

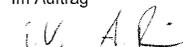
hier: Äußerungen des Landkreises gem. § 4 Abs.1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 28.05.2014 hier eingegangen am 02.06.2014

Sehr geehrter Herr Prahler,  
Grundlage der vorgetragenen Hinweise bilden die Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr.11 der Gemeinde Gägelow mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand vom 29.04.2014 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.  
Die Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten, dem Kataster- und Vermessungsamt und beim Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises:

<b>FD Umwelt</b> Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde	<b>FD Bauordnung und Planung</b> Bauordnung Brandschutz Bauleitplanung Untere Denkmalschutzbehörde
<b>Bereich Kommunalaufsicht</b>	<b>FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr</b> Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	
<b>Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung</b>	<b>FD Bau- und Gebäudemanagement</b> Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger

Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Die Äußerungen und Hinweise der Fachdienste des Landkreises Nordwestmecklenburg werden nachfolgend behandelt.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 54  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

**Anlage****FD Umwelt**

**B-Plan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ der Gemeinde Cramonshagen  
Gesamtstellungnahme des Fachdienstes Umwelt**

**Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	*
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Gägelow bzw. dem beauftragten Zweckverband Grevesmühlen. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern, Küstengewässern und die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (Regelung der Gemeinde durch Satzung). Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen

**FD Umwelt**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde Belange vorgetragen werden, die in der Abwägung und somit für den Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Die Belange werden im Folgenden behandelt.

**zu 1. Wasserversorgung**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung keine Trinkwasserschutzzonen berührt. Der Zweckverband Wismar wurde beteiligt. Die Hinweise und Äußerungen zum Vorentwurf sind in diese Zwischenabwägung eingestellt.

**zu 2. Abwasserentsorgung**

Der Zweckverband Wismar wurde beteiligt. Die Hinweise und Äußerungen zum Vorentwurf sind in diese Zwischenabwägung eingestellt.

**zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigungspflicht des Niederschlagswassers werden durch die Gemeinde Gägelow zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde beteiligt. Die Hinweise und Äußerungen zum Vorentwurf sind in diese Zwischenabwägung eingestellt. Die weiteren Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind grundsätzlich zu berücksichtigen und werden an dieser Stelle durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen. Das für das Plangebiet vorgesehene unterirdische Becken (Löschwasservorrat) soll die Aufgaben eines Regenrückhaltebeckens übernehmen und ist entsprechend dem DWA - Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Der Zierower Bach wird als Gewässer II. Ordnung und als kleiner Flachlandbach eingestuft.

Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungrechtliche Regelungen im B-Plan zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Die Versickerung ist durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zu sichern und durch Satzung des Beseitigungspflichtigen zu regeln. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

**Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.**

Die Planung der Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung und die Trinkwasserversorgung bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Wismar und für die Niederschlagswasserbeseitigung der Zustimmung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Diese sind auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die weiteren Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind grundsätzlich zu berücksichtigen und werden an dieser Stelle durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Durch das Ingenieurbüro PALASIS aus Grundshagen wurde eine Untersuchung bezüglich des Versickerungspotentials des anstehenden Bodens durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich ist. Ziel für den Bereich des Plangebietes ist daher weiterhin die zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßen sowie von den privaten Grundstücken. Dadurch ausgeschlossen wird jedoch nicht die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung. Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne im Süden des Plangebietes gesammelt. Diese dient gleichzeitig der Sicherung von Löschwasser. Der Überlauf aus der Zisterne ist in den Zierower Bach vorgesehen. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes steht die Gemeinde Gägelow in Kontakt mit einem Erschließungsplaner, mit dem die erforderlichen Flächengrößen vorabgestimmt sind.

Das Entwässerungskonzept wird seitens der Gemeinde erarbeitet und vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden mit den zuständigen Zweckverbänden Abstimmungen geführt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden durch den Zweckverband Wismar die möglichen Anschlusspunkte für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung benannt. Diese Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Das Entwässerungskonzept wird seitens der Gemeinde erarbeitet und vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Östlich des Plangebietes, in ca. 140 m Entfernung befindet sich der Zierower Bach als Gewässer II. Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet, der WBV ist im Verfahren zu beteiligen. Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Bei Festlegungen der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Lage des Gewässers II. Ordnung zu beachten. Die Herstellung der vorgesehenen Einleitstelle ist mit dem WBV abzustimmen

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

**4. Gewässerschutz:**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

**Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

**1. Abfallentsorgung:**

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Der Wasser- und Bodenverband wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die Stellungnahmen sind in die Zwischenabwägung eingestellt.

Die Hinweise zum Gewässerschutz sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband.

Die Hinweise werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens berücksichtigt.

zu 4. Gewässerschutz

Die allgemeingültigen Hinweise und Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde keine Belange vorgetragen werden, die den Zielen der Planung entgegenstehen. Die Hinweise werden nachfolgend behandelt.

zu 1. Abfallentsorgung

zu 1.1: Die Hinweise zur Entsorgung von Abfällen der Baustelle werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich zu beachten.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen  
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

**2. Bodenschutz:**

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise

2.2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. 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.

**Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	*
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**Eingriffsregelung: Frau Hamann**

1. Eine endgültige Prüfung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt innerhalb des Planverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB. Ich möchte zum Vorentwurf des B-Planes aber bereits folgende Hinweise zur Abarbeitung der Eingriffsregelung geben:
2. Entsprechend dem Umweltbericht wurden zur Berücksichtigung der mittelbaren Eingriffswirkungen zwei Wirkzonen um das Plangebiet gebildet. Die Planungsunterlagen selbst enthalten keine Aussage bzw. Darstellung, in welcher flächenmäßige Ausdehnung die Wirkzonen um das Plangebiet festgelegt wurden. Entsprechend des Schulungsmaterials des LUNG ist für die

zu 1.2: Die Hinweise zur Entsorgung der Abfälle aus den privaten Haushalten sind durch die künftigen Grundstückseigentümer zu beachten. Erfordernisse für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht.

**zu 2. Bodenschutz**

zu 2.1: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Plangebietes keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Die Hinweise sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

**zu 2.2**

zu 2.2.1: Die allgemeingültigen Hinweise zum Bodenschutz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

zu 2.2.2: Die Hinweise zur Mitteilungspflicht werden unter „Hinweise“ des Bebauungsplanes ergänzt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Naturschutzbehörde Belange vorgetragen werden, die in der Abwägung und somit für den Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Die Belange werden im Folgenden behandelt.

**Eingriffsregelung**

zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine endgültige Prüfung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erst mit dem Entwurf erfolgt. Eine Auseinandersetzung mit den dennoch ausführlichen Hinweisen erfolgt nachstehend.

- Zu 2. Wirkzone I mindestens ein Wirkungsbereich von 50 m anzunehmen und für die Wirkzone II von mindestens 200 m.
3. Die Anwendung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades entspricht nicht den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Von der Planung sind Bereiche betroffen, die Abstände von > 50 m zu vorhandenen Störquellen aufweisen. Der Korrekturfaktor ist für diese Bereiche entsprechend anzupassen.
4. Der Einstufung der durch die Planung betroffenen Biotoptypen und der daraus resultierenden Wertestufung der Biotope wird teilweise nicht gefolgt.  
Die Hecke an der südwestlichen Plangrenze ist eine klassische Feldhecke (BH) und nicht als Siedlungsgehölz einzustufen. Gleiches gilt für die Weiterführung der Feldhecke auf dem Flurstück 13/2 der Flur 1 in der Gemarkung Proseken.  
Die Birnenreihe an der Straße „Birnenallee“ ist eine nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte einseitige Baumreihe und kein jüngerer Baumbestand. Ebenso sind die Birnen um die Trauerhalle nicht als jüngerer Baumbestand einzustufen.  
Die Gehölzfläche östlich des Friedhofs ist im Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope als Feldgehölz (Biotop-Nr. 10632) dargestellt.  
Der Bestandsplan ist entsprechend der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern zu überarbeiten.
5. Nicht nachzuvollziehen sind die Flächen für die Versiegelung für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes. Aus der Tabelle 3 geht nicht hervor, ob neben der GRZ auch die maximal mögliche Überschreitung von 50 % nach der Baunutzungs-VO bei der Berechnung berücksichtigt wurde.
6. Bei der Ermittlung der Eingriffe durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen sind die versiegelten Flächen vollständig zu berücksichtigen. Die Straßenebenenflächen, wie zum Beispiel die Bankette, sind als Funktionsverlust in die Bilanz einzustellen. Es ist unzulässig und entspricht auch nicht den Hinweisen zur Eingriffsregelung bei der Ermittlung der Eingriffe die geplanten Baumpflanzungen an den Planstraßen flächenmäßig von den versiegelten Flächen abzuziehen. Die Baumpflanzungen werden ausschließlich bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.
7. Die geplanten Entsorgungseinrichtungen im südlichen Plangeltungsbereich wurden bei der Bewertung der Eingriffe offensichtlich nicht berücksichtigt. Die Berechnung ist zu ergänzen.
8. Die Anwendung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades bei der Berücksichtigung mittelbarer Beeinträchtigungen durch das künftige Wohngebiet entspricht nicht den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Vielmehr ist hier ein Wirkungsfaktor entsprechend der Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Bei der Betroffenheit von Wertbiotopen in der Wirkzone I innerhalb des Planbereichs ist z.B. ein Wirkfaktor für die mittelbaren Beeinträchtigungen zwischen 0,3 und 0,7 anzunehmen.  
  
Die südwestlich im Plangeltungsbereich gelegene Feldhecke ist bei der Bewertung der mittelbaren Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.  
  
Die Anwendung des Leistungsfaktors bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen entspricht nicht den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Entsprechend der Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung ist den Kompensationsmaßnahmen in der Wirkzone I – Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes -, ein Leistungsfaktor zwischen 0,5 und 0,2 zuzuordnen. Die Berechnung ist zu korrigieren.
9. Grundlage der Anerkennung der Parkanlage als Kompensationsmaßnahme ist eine extensive Nutzung der Flächen. Diese wurde nicht festgesetzt und entspricht offensichtlich auch nicht den Zielen der Planung. Die Anlage des Parks zwischen der Kirche und dem künftigen Wohngebiet

zu 2. Die textlichen und kartographischen Aussagen bezüglich Wirkzonen werden ergänzt. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung besagt: „Die räumliche Ausprägung der Wirkzone(n) hängt vom Eingriffstyp ab und muss daher individuell ermittelt werden und verbal-argumentativ begründet werden. Zur räumlichen Festlegung der Wirkzone(n) lassen sich die projektbegleitenden Auswirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung heranziehen.“ Die Hinweise zum Schulungsmaterial des LUNG werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Argumentation der Wirkzonenausweisung berücksichtigt.

zu 3. Für Bereiche mit Abständen von >50 m wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2 (Korrekturfaktor 1) verwendet und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

zu 4. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Es erfolgt eine Überarbeitung der Biotoptypenkartierung sowie der Zuordnung von Wertbiotopen.

zu 5. Wie in Tabelle 4 dargestellt wurde für die grobe Bilanzierung im Rahmen des Vorentwurfes die mögliche Überschreitung nicht berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung mit dem Entwurf.

zu 6. Die Eingriffsermittlung für den Straßenraum wird überarbeitet.

zu 7. Die Angaben zu der Entsorgungseinrichtung werden mit dem Entwurf präzisiert und berücksichtigt.

zu 8. Wie unter Punkt 2 beschrieben erfolgt eine Überarbeitung der Wirkzonen. Es wird eine verbal-argumentative Begründung z.B. für die Wahl der Leistungsfaktoren dargelegt.

zu 9. Für die Gestaltung der Parkanlage werden die Nutzungsmöglichkeiten durch die getroffenen Festsetzungen flächenmäßig beschränkt. So sind Aufenthaltsbereiche auf einen max. Flächenanteil von 25% begrenzt. Des Weiteren sind Einzelbaum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Der überwiegende Anteil wird als Wiesenfläche ausgeprägt sein. Zumindest die Pflanz- und Wiesenbereiche mit extensiver Nutzung werden als konform mit möglichen Kompensationsmaßnahmen betrachtet.

- ZU 9. ist daher keine geeignete Kompensationsmaßnahme und ausschließlich als Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahme in die Bilanz einzustellen.
10. Die Maßnahmen KM 5 „Straßenbegleitgrün“ dient ausschließlich der Gestaltung der Straßenebenflächen (s. dazu „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Punkt 3.4.4). Diese Maßnahme stellt kein Zielbiotop des Naturschutzes dar und kann auf Grund der geringen Größe und der betriebsbedingten Beeinträchtigungen auch kaum Biotopfunktionen übernehmen. Die geringe Größe der beiden Flächen spricht auch dagegen, diese Flächen als extensiv genutzte Parkanlage zu bewerten.
11. Für die geplante Heckenpflanzung innerhalb der privaten Grünfläche steht laut Planzeichnung eine Breite von 3 m zu Verfügung. Bei einer 3 reihigen Hecke und einem Pflanzabstand von 1,20 zwischen den Reihen würden die beiden äußeren Reihen unmittelbar (ohne eine Pufferzone) an die gärtnerisch genutzten bzw. an die Ackerflächen angrenzen. Eine Entwicklung einer freiwachsenden Hecke ist nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass diese Maßnahme als Kompensationsmaßnahme auf Grund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten nicht geeignet (s. auch Anlage I/4 der Hinweise zur Eingriffsregelung) ist.
- Im Übrigen ist zu gewährleisten, dass bei der privaten Grünfläche „Heckenpflanzung“ eine einheitliche Pflanzqualität sichergestellt wird.
12. Auf eine Anpflanzung von Cornus mas ist innerhalb der Kompensationsflächen zu verzichten, da diese Art hier nicht standortheimisch ist.
13. Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die der Kompensation dienen sollen, sind gemäß Planzeichen-VO mit dem Zeichen 13.1 „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in der Satzung darzustellen. Da auch die Anlage der Hecke um das künftige Wohngebiet als Kompensationsmaßnahme gewertet wird, ist die Anpflanzung in der Planzeichnung mit dem Zeichen 13.1 zu kennzeichnen.
- Der Ausführungszeitraum der Kompensationsmaßnahmen ist nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen.
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind vor Rechtskraft der Satzung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB durch einen Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen rechtlich abzusichern.
14. Von der Regenwasserzisterne soll ein Überlauf zum Zierower Bach hergestellt werden. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 13 NatSchAG M-V ist die Verlegung von Leitungen und Kabeln im Außenbereich ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Werden im Rahmen der Erschließung der Baugebiete Leitungs- oder Kabelverlegungen, z.B. für den Anschluss der Regenwasserzisterne, außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 11 erforderlich, ist bei der unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung zu beantragen.
- Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**
15. Im Plangeltungsbereich befinden sich Bäume, die dem § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Um Beschädigungen oder Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden, ist die Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Carports, Garagen, Schuppen) und -anlagen (z.B. Terrassen, Stellplätze, Zufahrten) im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume durch eine entsprechende Festsetzung in der Satzung auszuschließen.

Weiter zu 9. Aufenthalts- und Wegebereiche werden nicht als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

zu 10. Die Maßnahme „Straßenbegleitgrün“ wird als Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Bilanzierung wird dementsprechend angepasst.

zu 11. Die Maßnahme zur Heckenanpflanzung wird als Kompensationsmaßnahme in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung berücksichtigt. Es ist eine zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen mit einem Pflanzabstand von 1 m. Dementsprechend verbleiben noch Pufferstreifen von 0,5 m je Seite. Die Pflanzqualität wird über die Festsetzung von Arten und Größen gesichert.

zu 12. Die Art „Cornus mas“ (Kornelkirsche) wird aus der Pflanzliste gestrichen.

zu 13. Die Hinweise zur Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt.

zu 14. Die rechtlichen Grundlagen zur Verlegung von Leitungen und Kabeln (Eingriff in Natur und Landschaft) im Zusammenhang mit der Errichtung der Regenwasserzisterne werden berücksichtigt. Es wird nur von baubedingten Beeinträchtigungen ausgegangen. Nach der Verlegung der Leitung wird die Ackerfläche wiederhergestellt. Einlaufbauwerke sind nicht vorgesehen.

#### **Baum und Alleenschutz**

zu 15. Unter Punkt 2. der Festsetzungen werden Carports, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche ausgeschlossen. Die Vorgärten umfassen auch Kronenbereiche. Für die Erschließung der Grundstücke entlang der Kirchstraße wurden bereits bestimmte Bereiche als Zufahrtsbereiche ausgeschlossen. Für die notwendigen Baumfällungen werden gesonderte Fällanträge eingereicht. Es ist jedoch Ziel der Gemeinde die Baumbeseitigungen bzw. -beeinträchtigungen auf das notwendige Minimum zu beschränken.

- ZU  
15. Zufahrten von der Kirchstraße auf die Wohngrundstücke sollten im Planzeichtenteil außerhalb der Kronentraufe geschützter Einzelbäume festgesetzt werden.
- Landschaftsplanung: Frau Basse**
16. Hinsichtlich der **externen Kompensationsmaßnahmen** wird empfohlen, zu prüfen, ob diese auf der östlich an den Plangeltungsbereich anschließenden Fläche (Flurstück Nr. 25/5, Flur 1, Gemarkung Proseken) realisiert werden können. Diese Fläche gehört bereits zum Talraum des Zierower Baches. Der gegenwärtige eigentliche Niederungsbereich des Zierower Baches schließt sich östlich daran an. Der Niederungsbereich stellt hier eines der wichtigsten wertgebenden lokalen Landschaftselemente hinsichtlich des Landschaftsbildes dar, das hier in der landesweiten Bewertung großräumig nur mit der Wertstufe gering bis mittel bewertet wurde. Eine **Arondierung des Niederungsbereiches mit naturnahen Pufferflächen**, ggf. mit integriertem Spazier-/ bzw. Wanderweg würde zu einer deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes auf lokaler Ebene und zur Verbesserung der Naherholungsfunktion gerade im Wohnumfeldbereich führen.
- Zudem würde eine entsprechende Kompensationsmaßnahme entlang des Zierower Baches den Vorgaben des GLRP Westmecklenburg und auch den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow entsprechen. So ist dieser Bereich in Karte 4 GLRP als ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt. Karte 3 sieht hier eine gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten vor, während Karte 6 im hier betroffenen Talraum des Zierower Baches einen Bereich mit einer hohen potenziellen Wassererosionsgefährdung verzeichnet. Zur gewässerschonenden Nutzung von Fließgewässerabschnitten sieht der GLRP folgendes vor:
- „Die Nutzungen in den angrenzenden Bereichen sollen so erfolgen, dass negative Einflüsse (z. B. Nährstoffeinträge, Flächenerosion) so weit wie möglich vermieden werden (z. B. Anlage von Gewässerrandstreifen mit extensiver Nutzung oder standortgerechten Gehölzen). Einzelne strukturverbessernde Maßnahmen können ggf. erforderlich sein.“
- Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen teilweise als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.
- Hinsichtlich einer solchen Kompensationsmaßnahme wäre auch zu prüfen, ob damit gleichzeitig partiell die Umsetzung ohnehin erforderlicher Maßnahmen gemäß WRRL erreicht werden kann, so dass sich für die Gemeinde möglicherweise ein doppelter Nutzen ergeben würde.
- Da die Festsetzung einer externen Kompensationsfläche im Talraum des Zierower Baches somit sowohl erhebliche Positiveffekte im Hinblick auf Landschaftsbild, Naherholung, ökologische Funktionen und ggf. Umsetzungsverpflichtungen gemäß WRRL verbinden würde und zudem den Vorgaben des GLRP entspräche, sollte diese Kompensationsmöglichkeit in der weiteren Bauleitplanung **vorrangig** behandelt werden.
17. **Artenschutz: Herr Dr. Podelleck**
18. **Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel**
- Bestandteil des Plangeltungsbereiches ist eine Feldhecke, die in das Biotopverzeichnis eingetragen wurde und den Vorschriften des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegt. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung,

### Landschaftsplanung

zu 16. Die Hinweise zur externen Kompensationsmaßnahme werden seitens der Gemeinde Gägelow begrüßt. Die benannten Flächen stehen jedoch nicht im Flächeneigentum der Gemeinde. Die Gemeinde wird die prinzipielle Umsetzbarkeit von Maßnahmen prüfen.

Mit dem Entwurf bzw. spätestens bis zum Satzungsbeschluss werden die externen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Artenschutz

zu 17. Zum Thema Artenschutz liegt der Gemeinde ein Nachtrag zur Stellungnahmen des Landkreises vor. Dieser ist in die Zwischenabwägung hinter der Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises eingefügt.

### Biotopschutz

zu 18. Die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen werden zur Kenntnis genommen.

- ZU
18. Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen. Bei der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. Lärm- und Lichtimmissionen, Störreize) sind auch die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen auf den geschützten Gehölzbestand zu berücksichtigen.
19. Bei der Bestandsaufnahme ist zu prüfen, ob der lineare Gehölzbestand an der nördlichen Grenze des Plangebietes, der lt. Planentwurf nicht erhalten werden soll, die Mindestvoraussetzungen einer Feldhecke nach Anlage 2 NatSchAG M-V erfüllt und damit auch den Vorschriften des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegt. Anzumerken ist, dass der aktuelle Zustand des Gehölzbestandes maßgeblich ist für die Einstufung als geschützter Biotop und der Schutzstatus nicht abhängig ist von einer Eintragung in das Biotopverzeichnis. Wenn der Gehölzbestand eine geschützte Feldhecke ist, fällt bei Umsetzung der Planungsabsicht mit der dann nicht mehr gegebenen Lage in der freien Landschaft eine Mindestvoraussetzung für eine geschützte Feldhecke weg. In diesem Fall muss von einem vollständigen Verlust des Biotops ausgegangen werden, unabhängig davon, ob der Gehölzbestand erhalten wird oder nicht.

**Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Mit der Aufstellung des o. g. B-Planes wird für Flächen südlich des Kirchengeländes die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet. Das Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zu der Festsetzung im Textteil B unter Pkt. 2.3, wird u.a. die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist dazu folgendes anzumerken. Solange die Kleinwindkraftanlagen baurechtlich zu beantragen sind, werden die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Schwierig wird die Überprüfung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Parameter allerdings, wenn eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Windkraftanlage nicht mehr erforderlich ist (z.B. nach der Novellierung der Landesbauordnung MV) und die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange jedem einzelnen Bauherrn obliegt.

Darüber hinaus gibt es gegenüber o. g. Vorentwurf von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde keine weiteren Anmerkungen.

**Rechtsgrundlagen**

zu 19. Es wird davon ausgegangen, dass hier die Feldhecke an der südwestlichen Plangebietsgrenze gemeint ist. Aus Sicht der Gemeinde handelt es um eine Hecke, die einem Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V entspricht. Zur Abgrenzung der Hecke von der Wohnbebauung ist ein Pufferstreifen (Krautsaum) in einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Folgende Festsetzung wird in den Teil B – Text aufgenommen: „Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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.“

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Belange vorgetragen werden, die den Zielen der Planung entgegenstehen. Die Hinweise werden nachfolgend behandelt.

Die Ausführungen zu den Zielen der Planung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Kleinwindkraftanlagen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Kleinwindkraftanlagen sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass darüber hinaus seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine weiteren Anregungen bestehen.

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

**BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 ( u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)

**BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)

**LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

**KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb nach §56 Abs 2)

**AbfWG M-V** Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

**AbfZustVO M-V** - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)

**BNatSchG** Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)

**Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern** vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 2 /2010)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**Hinweise zur Eingriffsregelung** Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

**GLRP** Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, 1. Fortschreibung September 2008, Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

#### Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

#### FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr

##### Untere Straßenverkehrsbehörde

Keine Hinweise und Bedenken.

Die Hinweise zu den aufgeführten Rechtsgrundlagen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass durch die Kommunalaufsicht keine Bedenken oder Vorbehalte vorgetragen werden.

Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt ein Erschließungsträger. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass durch die untere Straßenverkehrsbehörde keine Hinweise und Bedenken vorgetragen werden.

**FD Bau und Gebäudemanagement**  
**Straßenaufsichtsbehörde**

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. In der Begründung zum B-Plan wird zur Planstraße „B“ von einem verkehrsberuhigten Bereich geschrieben. Im B-Plan wird ein geschwindigkeitsreduzierter Bereich festgelegt. Hier ist eine Übereinstimmung herzustellen.
3. Die Seitenraumbreite des Gehweges an der Planstraße „A“ unterschreitet die Mindestbreite gemäß RAST 06.
4. Der in der Planstraße „B“ vorgesehene Grünstreifen von 1,00 m Breite ist für Baumpflanzungen zu schmal, um einen ausreichenden Abstand der Bäume zur Fahrbahn auch für die Zukunft zu gewährleisten.
5. Die südliche Einmündung der Planstraße „B“ in die Planstraße „A“ ist zu spitzwinklig. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend zu gewährleisten.

Die Ausführungsunterlagen für die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

**Straßenbaulastträger**

Keine Hinweise und Bedenken.

**FD öffentlicher Gesundheitsdienst**

Keine Hinweise und Bedenken.

**FD Bauordnung und Planung**

**SG Förderung Ländlicher Raum/Denkmalchutz**

**SG Bauordnung und Bauleitplanung**

**Rad, Reit- und Wanderwege**

**Brandschutz**

**Bauordnung**

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Das Flurstück 25/3 gibt es nicht mehr; richtig ist 25/5 auf Seite 2
2. Im WA 2 steht im Textteil auf Seite 10 (Absatz 6) eine Firsthöhe von 8,50m aber auf den B-Plan steht 9,00m?
3. Erdwälle (Seite 11 Absatz 2) sind laut Text bis 0,5m zulässig, auf den B-Plan steht 0,75m?
4. Laut Landesbauordnung M-V sind je Wohngebäude zwei Nutzungseinheiten zulässig § 2 Abs. 3 Nr. 1. Warum nicht im B-Plan?? Die Begründung ist nicht eindeutig! (Seite 11 Absatz 4)

Die Stellungnahme der Straßenaufsichtsbehörde wird nachfolgend behandelt:

zu 1. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Ausbau der Planstraßen wird die RAST 06 herangezogen. Die dargestellten Ausbauprofile im Bebauungsplan stellen eine Empfehlung dar. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

zu 2. Die Planzeichenerklärung wird korrigiert. Die Planstraße B ist wie in der Begründung dargestellt, als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

zu 3. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Ausbau der Planstraßen wird die RAST 06 herangezogen. Die Gemeinde Gägelow hat sich nochmals grundsätzlich mit dem Ausbauprofil der Planstraße A beschäftigt. Ziel ist es nunmehr, die Planstraße A ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich in einer Gesamtbreite von 7,50 m festzusetzen. 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 neuen Ziele zum Ausbau der Planstraße A werden in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt.

zu 4. Die Gemeinde Gägelow hat sich auch nochmals grundsätzlich mit dem Ausbauprofil der Planstraße B beschäftigt. Ziel ist nunmehr 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 0,50 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. Die neuen Ziele zum Ausbau der Planstraße B werden in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt.

zu 5. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die südliche Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A wird entsprechend den Anforderungen zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeformt. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen werden der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorgelegt.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Strassenbaulastträgers keine Hinweise und Bedenken bestehen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens des FD öffentlicher Gesundheitsdienst keine Hinweise und Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme der Bauordnung wird nachfolgend behandelt:

zu 1. Der Hinweis wird in der Begründung sowie auf der Planzeichnung berücksichtigt.

zu 2. Die Hinweise werden in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass auch für das Gebiet WA 1 die maximale Firsthöhe mit 9,00 m bestimmt werden soll. Darüber hinaus wird die zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit 22° bis 45° festgesetzt. Im Vorentwurf war eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Des Weiteren wird im Bereich zwischen der Planstraße A und der Planstraße B das Gebiet WA 3 in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem sind ausschließlich eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Die Dachneigungen werden entsprechend den Gebieten WA 1 und WA 2 mit 22° bis 45° für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Darüber hinaus sind auch Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 11° und 25° zulässig. Innerhalb dieses Gebietes sind damit neben den klassischen Gebäudekubaturen auch eingeschossige Gebäude mit flacher geneigten Dächern

zulässig. Im Außenring des Plangebietes sind für die Gebäude minimale und maximale Firsthöhen festgesetzt, um ein gewisses städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Innerhalb dieser Gebiete im Übergang zur freien Landschaft sollen größere Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden vermieden werden, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. In der Begründung werden Ausführungen zum festgesetzten Gebiet WA 3 aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der Definition des Gebäude WA 3 hat sich die Gemeinde nochmals mit den Mindestgrundstücksgößen beschäftigt. Sie kommt zur Auffassung, dass für Doppelhaushälften eine Mindestgrundstücksgöße von 450 m ausreichend ist. Dies wird im Teil B – Text und in der Begründung berücksichtigt.

zu 3. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Anpassung erfolgt in der Begründung. Erdwälle sind in einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig.

zu 4. Die Gemeinde kann im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne von der Landesbauordnung abweichende Festsetzungen treffen. Die Gemeinde hält an ihrer Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten fest. „Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird festgesetzt, dass je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte jeweils maximal eine Wohnung zulässig ist. 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, 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. Damit berücksichtigt die Gemeinde insbesondere die Belange der Hansestadt Wismar.“

5. Laut Landesbauordnung M-V kann ein Nebengebäude nach § 6 Abs. 7 an die Grundstücksgrenze errichtet werden kann, die Begründung ist nicht eindeutig (Seite 12 Absatz 2) warum man hier 1,0m Abstand zur Flurstücksgrenze haben soll
6. Warum sind Kleinwindkraftanlagen zulässig? Im ersten Satz auf Seite 12 Absatz 3 steht unzulässig, aber in Satz 3 zulässig!
7. Bei der Dachfarbe auf Seite 13 ist die Formulierung unglücklich gewählt, der zweite Satz schreibt vor, welche Dachfarben für die Hauptgebäude nicht zulässig sind, der nachfolgende Satz beinhaltet das Wort „auch“, heißt dass, das diese Dachfarben ebenfalls nicht zulässig sind?

#### Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4(2) BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

#### I. Allgemeines

1. Anlass für die vorliegende Planung der Gemeinde Gägelow ist die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde, die sich auf den Hauptwohnstandort Proseken konzentriert. Die zu überplanende Fläche von ca. 3,9 ha auf der Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit (womit ca. 40– 50 WE möglich sind) entwickelt werden sollen, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.
2. Unabhängig davon haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs.3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind gem. § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen gem. § 1 Abs.5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Anforderungen des § 1 Abs.6 und § 1 a BauGB sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs.7 BauGB einer Abwägung zuzuführen.  
Mit der Gesetzesnovelle des BauGB vom 11. Juni 2013 (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts) ist in die Landwirtschaftsklausel in § 1 a Abs.2 BauGB ein weiterer Satz 4 eingefügt worden, wonach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Mit dieser Problematik hat sich die
3. Gemeinde in der Begründung nicht auseinandergesetzt. So steht z. B. auch die beabsichtigte Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 in der Fassung der 1. Änderung dieser Zielsetzung entgegen, denn gerade hier wird dem Ziel Innen vor Außenentwicklung Rechnung getragen.  
  
Anpassung an die Ziele der Raumordnung
4. Der Nachweis, dass keine innerörtlichen Baulandreserven zur Verfügung stehen ist auch gem. der Zielausweisung in Pkt. 4.1(2) des RREP zu führen. Auch diesem Ziel steht die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 entgegen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist gem. der Zielausweisung unter Pkt. 4.1(3) auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Nicht nachgewiesen wurde durch die Gemeinde dass die vorliegende Planung der Eigenentwicklung der Gemeinde – die sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientiert- entspricht. Es wird vielmehr darauf abgestellt, dass die Nachfrage auf Grund der Nähe zur Hansestadt Wismar anhält und dass in Proseken hinsichtlich der Preisstruktur Angebote vorhanden sind, die in Wismar nicht geboten werden können. Damit wird der Zielsetzung des RREP zur Siedlungsentwicklung widersprochen.  
Die Gemeinde Gägelow unterliegt im Stadt-Umlandraum-Wismar einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf mit der Hansestadt Wismar Zielausweisung in Pkt.

zu 5. Die Gemeinde kann im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne von der Landesbauordnung abweichende Festsetzungen treffen. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass ein Aneinanderwachsen der Bebauung vermieden wird. Die Begründung wird ergänzt.

In diesem Zusammenhang hat sich die Gemeinde mit dem Punkt der Nutzung von regenerativen Energien beschäftigt. Sie kommt dabei zum Ergebnis, das z.B. Wärmepumpen innerhalb des Vorgartenbereiches, aber nur in unmittelbarer Nähe zur Hauptgebäudefassade zulässig sein sollen. Eine entsprechende Festsetzung wird in Teil B – Text und in die Begründung aufgenommen.

zu 6. In Satz 3 stellt die Gemeinde die allgemein gültigen Zulässigkeitsvoraussetzungen dar, ohne einen Bezug zum Plangebiet herzustellen. Innerhalb des Plangebietes sind Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Die Hinweise finden keine Berücksichtigung.

zu 7. Im Bebauungsplan werden ausschließlich zulässige Dacheindeckungen benannt. Es heißt: „Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote ... zulässig.“ Die Hinweise finden keine Berücksichtigung.

Die bauplanungsrechtlichen Belange der Bauleitplanung werden nachfolgend behandelt:

#### zu I. Allgemeines:

zu 1. Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Planung dem Entwicklungsgebot zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung entspricht.

zu 2. Die Ausführungen zu der bestehenden Rechtslage gemäß BauGB nimmt die Gemeinde Gägelow zur Kenntnis.

zu 3. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 in Proseken werden aktuell mit einem Garagenkomplex bzw. durch Kleingärten genutzte Flächen überplant. Mit der Rücknahme der festgesetzten Baugebiete werden auch soziale Aspekte berücksichtigt, die Garagen und Kleingärten stehen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung.

zu 4. Im Folgenden verweist die Gemeinde Gägelow auf ihren Bestand an freien Wohneinheiten (WE) (Stand 3/2014):

rechtskräftige Bebauungspläne:

- Gressow B-Plan Nr. 6 4 freie WE,
- Gressow B-Plan Nr. 6a 13 freie WE,
- Weitendorf B-Plan Nr. 16 8 freie WE,
- Proseken B-Plan Nr. 21 6 freie WE,

nur Aufstellungsbeschluss:

- Proseken B-Plan Nr. 20 17 freie WE.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen (Bestandssituation nach § 34 BauGB) bestehen keine freie Wohnbaupotentiale.

Zur Berücksichtigung insbesondere der raumordnerischen Belange hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, bestehende planungrechtliche Regelungen bzw. geplante Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung aufzugeben. Damit würde sich das Wohnbaupotential wie folgt reduzieren

- Gressow B-Plan Nr. 6a 9 WE  
(Flächen werden als Kleingärten genutzt bzw. liegen brach, mit der Rücknahme der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden auch soziale Aspekte berücksichtigt, die Kleingärten stehen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung – Rücknahme der Bauflächen soll durch Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen),
- Proseken B-Plan Nr. 20 17 WE  
(Rücknahme der Bauflächen soll durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen, die Ziele des B-Plan Nr. 20 sind nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes),
- Proseken B-Plan Nr. 21 6 WE  
(Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes werden aktuell mit einem Garagenkomplex bzw. durch Kleingärten genutzt, mit der Rücknahme der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden auch soziale Aspekte berücksichtigt, die Garagen und Kleingärten stehen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung – Rücknahme der Bauflächen soll durch Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung erfolgen).

Die geplante Entwicklung in Jamel wird ebenfalls nicht weiter verfolgt.

Die Gemeinde Gägelow hat sich mit dieser Thematik intensiv auseinandergesetzt. Wie bereits in der Begründung dargelegt hält sie an ihre Auffassung fest.

Die Gemeinde stellt 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, dass insgesamt von den Einwohnern des Stadt-Umland-Raumes 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 Stadtzentrum 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)).

Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes derzeit entgegen. Um die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen 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 dieses Bebauungsplanes Nr. 11 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.

3.1.2.(2) des RREP. In diesem Zusammenhang wurde der Rahmenplan für den Stadt- Umland-Raum Wismar erarbeitet und im August 2011 von den Bürgermeistern unterzeichnet. Danach hat die Gemeinde Gägelow den ihr zugestandenen Eigenentwicklungsrahmen bereits ausgeschöpft.

5. Ausnahmen vom Ziel sind im RREP nicht vorgesehen. Hier müsste somit im Zielabweichungsverfahren über den Antrag der Gemeinde entschieden werden, auf die Stellungnahme der Raumordnung wird abgestellt. Ungeachtet dessen weise ich darauf hin, dass die Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich sind.
6. Sollte die Zulässigkeit der Planung aus raumordnerischer bestätigt werden, wird auf weitere Belange hingewiesen.

**I. Rechtsgrundlagen, Präambel, Verfahrensvermerke**  
**II. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Planzeichnung**

Die Bemaßung der Baufenster ist zur eindeutigen Lage dieser zu prüfen und zu ergänzen. Die Grenzen müssen von einem festen Bezugspunkt aus zu ermitteln sein.

1. Die Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu benennen. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und der Bestimmtheit ist die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte deutlich erkennbar zu vermaßen.
2. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.

**Textliche Festsetzungen**

Den einzelnen Festsetzungen sind die Rechtsbezüge eindeutig mit Angabe der Absätze und ggf. Nummern oder Sätze zur zweifelsfreien Bestimmbarkeit zuzuordnen.  
 Pkt. 1.2 Satz 4 sollte nach Satz 2 angeordnet werden.

3. Pkt.4 Die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden muss die Anforderungen des § 1 BauGB, insbesondere des § 1 Abs.3 Satz 1, Abs.6 und 7 erfüllen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, warum diese Festsetzung für die Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes erforderlich ist, weil damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wohngebäude zum Teil nicht unerheblich beeinträchtigt werden kann. In den anderen Bebauungsplänen eine derartige Begrenzung nicht erfolgt. Mit dieser Festsetzung wird den in der Begründung dargelegten Zielen- eine wenig verdichtete Bebauung, gestalterisch auf die Größe der Baukörper einzuwirken und einem entsprechend höheren Bedarf an Nebenanlagen entgegenzuwirken nicht entsprochen. Die Größe der Häuser und Nebenanlagen sowie Stellplätze und die angesprochenen Umweltbelange richtet sich nach den Festsetzungen zur GRZ und überbaubaren Grundstücksfläche. Sie stellt damit lediglich auf Belange der Hansestadt Wismar und der Raumordnung ab.
- Zu 6  
 Sind diese Maßnahmen als Ausgleich zu werten, ist auf § 1a Abs.3 BauGB ebenfalls abzustellen. In der Begründung ist darauf einzugehen wer den Ausgleich erbringen soll und dann u.U. festzusetzen wie die Zuordnung und ggf. Sicherung erfolgen soll.

zu 5. Der Hinweis auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wird seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Da es sich hierbei um ein langfristiges Verfahren handelt, das die Umsetzung der Vorhaben verzögern würde, stellt die Gemeinde einen diesbezüglichen Antrag vorerst zurück und begründet die von der landesplanerischen Stellungnahme abweichende Planung ausführlich in der Begründung des Bebauungsplanes. Diese städtebaulich und regionalplanerische Begründung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung im Rahmend er öffentlichen Auslegung zur Verfügung zugeleitet. Die Gemeinde versucht so, das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit fachlich unterlegten Argumenten zur Zustimmung zu bewegen. Die Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung ist in diese Zwischenabwägung eingestellt.

zu 6. Die Belange werden im Folgenden behandelt:

zu II. Planungsrechtliche Festsetzungen  
 zu Planzeichnung

zu 1. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Bemaßung der Baufelder wird in der Planzeichnung ergänzt. Darüber hinaus werden die Tiefen der Baufelder von 13 m auf 14 m bzw. von 14 m auf 15 m erweitert, um den künftigen Bauherren einen größeren, angemessenen Spielraum für die Errichtung der Hauptgebäude zu ermöglichen.

zu 2. Die Hinweise zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden berücksichtigt. Die Begünstigten werden benannt und eine Bemaßung wird aufgenommen. Die gewährten Rechte werden entsprechend rechtlich gesichert. Hinweise dazu werden in die Begründung aufgenommen.

zu Textlichen Festsetzungen

zu 3. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Rechtsbezüge werden überprüft und ergänzt.

zu 4. Dem Hinweis zur Reihenfolge der Festsetzungen unter Punkt 1.2 folgt die Gemeinde. Somit erfolgt nach der Festsetzung des Maßes der zulässigen Sockelhöhe auch die Begriffsdefinition dieser.

zu 5. Die Gemeinde hält an ihrer Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten fest. „Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird festgesetzt, dass je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte jeweils maximal eine Wohnung zulässig ist. 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, 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. Damit berücksichtigt die Gemeinde insbesondere die Belange der Hansestadt Wismar.“

Richtig ist die Darstellung des Landkreises, dass die Gesamtgröße der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt wird. Der Nutzungsdruck ist jedoch bei der Errichtung von zwei Wohneinheiten höher, was u.a. mit einer höheren Zahl an Kraftfahrzeugen und damit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden ist. Die Begründung wird um weitere Ausführungen zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten ergänzt.

zu 6. Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfes wird die Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen werden der Gemeinde Gägelow zugeordnet. Eine entsprechende Festsetzung wird unter 6. in den Teil B – Text aufgenommen. Die Sicherung der Herstellung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelungen. Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

7. 6.13 Die Festsetzung ist nicht eindeutig.  
Zu 7
8. Pkt. 7.1 und 7.6 sind zu verbinden
9. 7.9 Hier wird einmal von Laubholzhecke und einmal von Hecken mit einheimischen Arten gesprochen, zur zweifelsfreien Bestimmung ist auf eine Bezeichnung abzustellen.

### III. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen. Es sind Aussagen zur Finanzierung und Umsetzung der Planung aufzunehmen.

#### Abfallwirtschaftsbetrieb

Grundsätzlich erscheinen die Straßenbreiten – auch in Kurvenbereichen – als ausreichend für Abfallsammelfahrzeuge. Die geplanten Anpflanzungen verringern die Straßenbreite in den Schnitten B-B und C-C auf 3,75 m. Dies ist die Mindestbreite für Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr. Die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen ist dort damit nicht gegeben. Für Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr beträgt die befahrbare Mindestbreite 4,75 m bei geradem Verlauf.

Die Straßenverfügbarkeit darf durch parkende Fahrzeuge, Verkehrsschilder, Lichtmasten etc. nicht eingeschränkt werden.

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume muss darauf geachtet werden, dass diese das Lichtraumprofil der Straße dauerhaft nicht einschränken.

#### FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.

zu 7. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorentwurfes lag noch kein Artenschutzgutachten vor. Es erfolgte jedoch eine überschlägige Potentialabschätzung des planungsrelevanten Bereiches. Insbesondere in den Gehölzstrukturen wird von einem Vorkommen von Brutvögeln des Siedlungsraumes ausgegangen. Mit der genannten Festsetzung soll die Ansiedlung von Brutvögeln während der Bauphase innerhalb des Plangebietes, und damit ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG, verhindert werden. Mit dem Vorliegen des Artenschutzgutachtens werden die relevanten Festsetzungen überarbeitet und präzisiert.

zu 8. Die Hinweise zu Punkt 7.1 und 7.6 werden seitens der Gemeinde nicht berücksichtigt. In Punkt 7.1 geht es um zulässige Dacheindeckungen und im Punkt 7.6 um unzulässige Materialien für die Dach- und Fassadengestaltung, daher wird die bisherige Gliederung beibehalten.

zu 9. Der Hinweis zu 7.9 wird seitens der Gemeinde berücksichtigt. Es wird jeweils auf „Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten“ abgestellt.

#### zu III. Begründung

Die gegebenen Hinweise werden entsprechend der erfolgten Zwischenabwägung in der Begründung berücksichtigt.

#### zu Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Tatsache, dass ein Begegnungsfall bei Herstellung von Park- und Grünstreifen nicht gegeben ist, ist sich die Gemeinde bewusst. Dadurch soll jedoch gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung erfolgen. Es stehen ausreichend Ausweichstellen zur Verfügung, da diese Fahrbahneinengung nur partiell erfolgen soll. Im Vergleich zum Vorentwurf hat sich die Gemeinde nochmal grundsätzlich mit den Empfehlungen zum Straßenprofil beschäftigt.

Ziel ist es nunmehr, die Planstraße A als Verkehrsberuhigter Bereich in einer Gesamtbreite von 7,50 m festzusetzen. Als Empfehlung zum Ausbau wird folgendes Straßenprofil aufgenommen: Neben einer Flä-

che 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. Ziel für den Ausbau der Planstraße B als Verkehrsberuhigter Bereich ist nunmehr ein Ausbau in einer Gesamtbreite von 7,05 m. Dabei sind neben der Fläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer von 3,55 m eine Park- und Grünstreifen von 2,50 m sowie beidseitige Bankettbereiche von 0,50 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.

Die neuen Ziele zum Ausbau der Planstraßen werden in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt.

Die Stellungnahme des FD Kataster und Vermessung wird nachfolgend behandelt.

## Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
B- Plan Nr.11 03.06.2014  
Proseken süd

Auskunft erteilt Ihnen:  
Frau Olgemann

Dienstgebäude:  
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.311      Telefon 03841 / 3040-6223      Fax 03841 / 3040-86296

E-Mail:  
vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:  
2014-B1-0078

Ort, Datum  
Grevesmühlen, 05.06.2014

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
B- Plan Nr.11 Proseken süd**

Sehr geehrte Damen und Herren

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken.  
In dem b-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.  
Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A4 Flurkarte mit Luftbild

Maßstab 1:1500

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

( 03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes weder Einwände noch Bedenken bestehen und dass sich innerhalb des Plangebietes keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden.  
Die allgemeingültigen Hinweise zum Erhalt von Grenzpunkten sind grundsätzlich zu beachten. Erfordernisse für die Aufstellung dieser Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Die Hinweise werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Spätestens mit Planausfertigung erfolgt die Überprüfung des Katasterbestandes.



## Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130399 / Proseken  
Flur: 1

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Die Landrätin  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Maßstab ca. 1:1500  
Digitalisierungsgrundlage Karte im Maßstab 1:2000

Herzogenstraße 10

Wismar, den 06.06.2014



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§34 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 18.12.2013, GVOB §. 71.3). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

**Betreff:** B-Plan 11 der Gemeinde Gägelow "Wohngebiet Proseken Süd" - Artenschutz

**Von:** "Podelleck, Rainer" <R.Podelleck@nordwestmecklenburg.de>

**Datum:** 23.10.2014 16:19

**An:** <info@srp-wismar.de>

Sehr geehrte Frau Michaelis,

ergänzend zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde/ Landkreis NWM zum B-Plan „Wohngebiet Proseken Süd“ teile ich Ihnen aus artenschutzrechtlicher Sicht folgendes mit.

Im Zuge des Planungsverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Erfordernisse zunächst zusammenzutragen und zu formulieren.

Dazu ist der von Ihnen im Umweltbericht auf S. 25 erwähnten Auftragsvergabe für ein artenschutzrechtliches Gutachten zunächst völlig zuzustimmen. Auch Ihrer Vorab-Beurteilung, dass wohl vorwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraums betroffen werden, kann folgen.

Im Zuge der systematischen kurzen Bewertung der einzelnen Artengruppen bitte ich, auch der Trockensteinmauer der angrenzenden Kirche als Habitat Augenmerk zu schenken und Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen.

Die der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung stehenden GIS-Mitteilungen und sonstigen Unterlagen gestatten leider keine Aussagen zu konkreten Artvorkommen im Vorhabensgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Podelleck

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg

Kreissitz Wismar

FD Umwelt/untere Naturschutzbehörde

Postanschrift: 23970 Wismar, Rostocker Str. 76 oder

Postfach 1565, 23958 Wismar

Dienstgebäude: 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg 3

Tel.: 03841/ 3040-6635 Fax: 03841/ 3040-86635

[R.Podelleck@nordwestmecklenburg.de](mailto:R.Podelleck@nordwestmecklenburg.de)

[www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der aktuellen Beurteilung im Vorentwurf aus artenschutzrechtlicher Sicht gefolgt wird. Mit dem Entwurf liegt das Artenschutzgutachten vollständig vor. Die Aussagen zum Thema Artenschutz werden entsprechend präzisiert.

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

R	WV	Eilt	ALU
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 02. Juli 2014			
Bgm	HA	KA	PA
			WA
			OA

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Eingegangen  
02. Juli 2014

Telefon: 0385 / 59 58 6-492  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Sarina.Haacks@staluw.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Sarina Haacks

AZ: STALU WM-12c-201-14-5122-74022  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 27. Juni 2014

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

Ihr Schreiben vom 28.05.2014

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden ca. 3,90 ha landwirtschaftliche Fläche für das o.g. Bebauungsgebiet entzogen. Die von der Bauausführung betroffenen Landwirte sind rechtzeitig und schriftlich vom Baubeginn zu unterrichten, damit sie entsprechende Maßnahmen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich der Bereich des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow sowie die internen Kompensationsmaßnahmen in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden (Fläche/n der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen noch nicht benannt, Festlegung erfolgt im weiteren Planungsverlauf). Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

**3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

**3.2 Wasser**

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: poststelle@staluw.mv-regierung.de

Die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg wird nachfolgend behandelt:

zu 1. Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen geäußert werden. Die Pachtverträge mit den Landwirten werden rechtzeitig gekündigt, um die entsprechenden Maßnahmen treffen zu können.

zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet nicht in einem Bereich mit Flurneuerungsverfahren befindet und daher weder Bedenken noch Anregungen geäußert werden.

zu 3.

zu 3.1 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass naturschutzrechtliche Belange des StALU von der Planung nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

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

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt:

### 5.1 Immissions- und Klimaschutz

#### 5.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

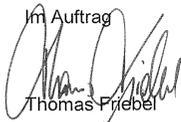
Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.

#### 5.1.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

### 5.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

Im Auftrag  
  
Thomas Friedel

zu 3.2 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

zu 3.3 Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde beteiligt. Hinweise auf Altlasten sind dem Landkreis nicht bekannt. Hinweise zur Mitteilungspflicht bei Funden sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

zu 5.1.1 Die Hinweise, dass keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden, innerhalb des Plangebietes und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung vorhanden sind, werden in die Begründung aufgenommen.

zu 5.1.2 Die Hinweise sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Erfordernisse für die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht.

zu 5.2 Die gegebenen Hinweise sind allgemeingültig, grundsätzlich zu beachten und werden an dieser Stelle von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Kultur und  
Denkmalpflege  
Mecklenburg-Vorpommern  
– Archäologie und Denkmalpflege –**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Ihr Schreiben: 28.05.2014

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung  
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling  
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack  
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny  
Mein Zeichen: 01-2-NWM/Gägelow-11-01  
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 25.07.2014

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd", hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltprüfung**  
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmälern** und **Bau- und Kunstdenkmälern** sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.

**Erläuterungen:**

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

nachrichtlich an:  
Untere Denkmalschutzbehörde, NWM

gez. Dr. Klaus Winands  
Landeskonservator

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Hausanschriften:**

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern**

<b>Verwaltung</b>	<b>Archäologie und Denkmalpflege</b>	<b>Landesbibliothek</b>	<b>Landesarchiv</b>	<b>Archiv Schwerin</b>	<b>Archiv Greifswald</b>
Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 111 Fax: 0385 588 79 344 eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101 Fax: 0385 588 79 344	Johannes-Stelling-Str. 29 19053 Schwerin Tel.: 0385 55844-0 Fax: 0385 55844-24	Graf Schack Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 610 Fax: 0385 588 79 612	Martin-Anderson-Nexo-Platz 1 17489 Greifswald Tel.: 03834 5953-0 Fax: 03834 5953-63	

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zu den vorhandenen Denkmälern zur Kenntnis. Die Behandlung der Hinweise erfolgt nachfolgend.

Die Ausführungen zu den Erläuterungen gemäß DSchG M-V werden zur Kenntnis genommen. Das DSchG M-V ist grundsätzlich zu beachten.

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 25.07.2014 zum Az: **01-2-NWM/Gägelow-11-01**

Betr.: Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd", hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltprüfung  
**weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647**

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht).

Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:

Die Farbe **Blau** (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

**Hinweise:**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Die Anregungen des Landesamtes werden für die Planzeichnung berücksichtigt.

Die flächige Ausdehnung des Bodendenkmals wird in der Planzeichnung dargestellt und die Hinweise werden unter „Hinweise“ aufgenommen.

Die Hinweise zum Auffinden von Bodendenkmalen sind bereits Bestandteil der Planunterlagen. Es ergibt sich kein weiteres Erfordernis.

Die Hinweise zur Beratung durch das Landesamt werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)

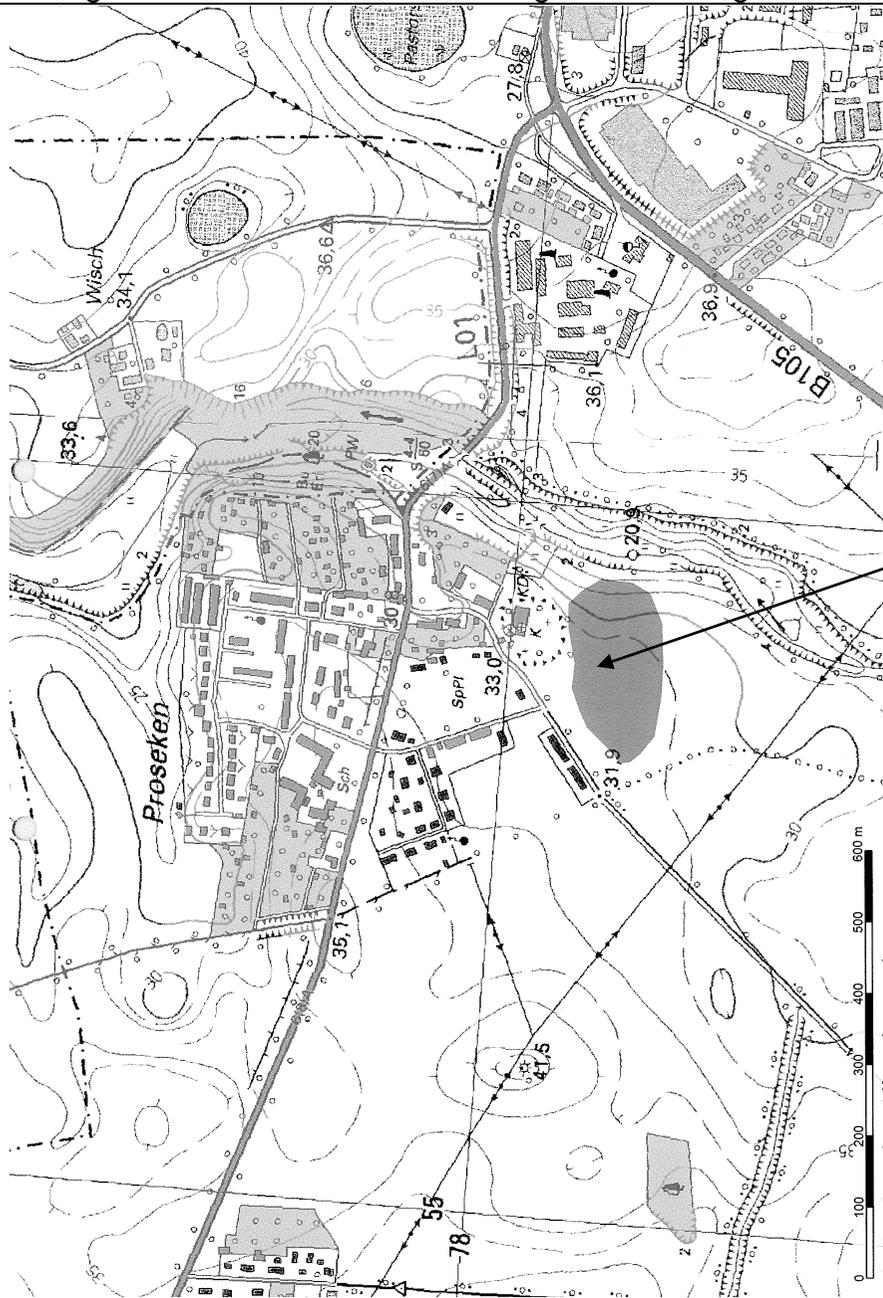
Zum Schreiben vom: 25.07.2014 zum Az: **01-2-NWM/Gägelow-11-01**

Betr.: Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd", hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltprüfung

Im Plangebiet befinden sich Bau- und Gartendenkmale. Die exakte Auflistung erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Eine Beurteilung der Planunterlagen und eine Betreuung zu Fragen der städtebaulichen und gartendenkmalpflegerischen Relevanz sind zurzeit durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nicht möglich

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wurden keine Hinweise zu vorhandenen Denkmälern gegeben. Eine erneute Beteiligung des Landkreises und damit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes.



Die flächige Ausdehnung des Bodendenkmals wird in der Planzeichnung dargestellt.



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand



### Forstamt Grevesmühlen

Forstamt Grevesmühlen · An der B.105 · 23936 Gostorf				Bearbeitet von: Frau Handschak
R	WV	Eilt	1240	
Stadt Grevesmühlen		Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0		
Eingegangen		Fax: 0 3 88 1/ 7599 17		
30. Juni 2014		e-mail: grevesmuehlen@ifoa-mv.de		
Aktenzeichen: 7444.382		(Bitte bei Schriftverkehr angeben)		
Gostorf, den 24.06.2014				
Bgm	HA	KA	RA	OA
			W	

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung des B- Planes Nr. 11 nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

**Der Satzung über den B- Plan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.**

#### Begründung:

Waldflächen sind von den Planungen der oben genannten Satzung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Die Ausführungen zum Landeswaldgesetz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass der Planung seitens des Forstamtes zugestimmt wird, da Waldflächen von der Planung nicht betroffen sind.



Vorstand: Sven Blomeyer  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz- Reuter- Platz 9  
17139 Malchin

**Bankverbindung:**  
Deutsche Bundesbank  
BLZ: 150 000 00 (inland)  
Konto: 150 01530  
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)  
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99  
E-mail: zentrale@ifoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

## Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	1230
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
27. Juni 2014			
Bgrn	HA	KA	OA

Bearbeiter: Herr Müller-Berthold

Telefon: 0385/511-4422

Telefax: 0385/511-4150

E-Mail: Matthias.Mueller-Berthold@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00—416a

Satzung Gemeinde Gägelow BPLan 11 Wohngebiet Proseken Süd

Datum: 26.06.2014

### Stellungnahme zur Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet Proseken Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bereich des B-Plans liegt an einer Gemeindestraße, Liegenschaften des Straßenbauamtes Schwerin sind nicht betroffen. Desweiteren entstehen durch obiges Vorhaben keine direkten Betroffenheiten von Bundes- oder Landesstraßen.

Gegen die Satzung der Gemeinde Gägelow über den B-Plan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" bestehen somit in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht derzeit keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wunrau

Postanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Postfach 16 01 42  
19091 Schwerin

Hausanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Pampower Straße 68  
19061 Schwerin

416a - B. 126.06.14  
Telefon (0385) 511-40  
Telefax (0385) 511-4150

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass keine Liegenschaften des Straßenbauamtes Schwerin betroffen sind und keine Betroffenheiten von Bundes- oder Landesstraßen entstehen.

Durch das Straßenbauamt Schwerin bestehen gegenüber der Planung daher keine verkehrlichen, straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bedenken.



## Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund		WW	Eilt	1127
Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 18. Juni 2014		
		Bgm	HA	KÄ
				BA / OA

Bearb.: Herr Blietz  
Fon: 03831 / 61 21 41  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de  
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1976/14  
Az. 512/13074/243-14

Ihr Zeichen / vom 5/28/2014  
Mein Zeichen / vom BI/Gü  
Telefon 61 21 41  
Datum 6/16/2014

### BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Olaf Blietz

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine bergbaulichen Belange berührt werden und keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgetragen werden.

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Stadt Grevesmühlen  
Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	19.06.2014
			(PE per E-Mail)

**Betr.: Satzung der Gemeinde Gägelow  
über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz  
Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Plangebietes keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes vorhanden sind und der Planung zugestimmt wird.

Verbandsvorsteher:	Dr. Joachim Behrens	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung:	Commerzbank AG Wismar	IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00	

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

-

ITS Wismar  
Kanalstr. 20

23970 Wismar  
Bearbeiter

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

Dorf Mecklenburg, den 26.08.2013

**Betr.: STAG Stadtbau AG**  
**Erschließung eines Wohngebietes Gemeinde Gägelow - B Plan Nr. 22 "Proseken Süd"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

einer Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet des B Planes Nr. 22 in das Gewässer Nr. 11:0:1, Zierower Bach ist grundsätzlich möglich.  
In Abhängigkeit von der Einleitmenge kann eine Rückhaltung erforderlich werden. Die Erschließungsplanung ist dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz  
Geschäftsführer

Stellungnahme im Zuge einer Vorabstimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, damals noch Bebauungsplan Nr. 22.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Vor Überleitung des Niederschlagswassers in den Zierower Bach erfolgt die zentrale Sammlung innerhalb einer Zisterne im Süden des Plangebietes, die gleichzeitig der Löschwassersicherung dient. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband geführt.

Verbandsvorsteher: Dr. Joachim Behrens ( 03841) 32 75 80 [wbv\\_wismar@wbv-mv.de](mailto:wbv_wismar@wbv-mv.de)  
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 [bruesewitz@wbv-mv.de](mailto:bruesewitz@wbv-mv.de)  
Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar Konto Nr. 0214 99 77 00 BLZ 140 800 00



**Zweckverband  
Wismar** Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts

— Der Verbandsvorsteher —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Stadt Grevesmühlen - Der Bürgermeister- Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	WV	Eilt	14.39
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
22. Juli 2014			
Bgm	HA	KA	BA OA

Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841- 783052  
FAX: 03841-780407  
E-Mail: s.meier@zvwis.de  
Ihre Nachricht vom: 28.05.2014  
Ihr Zeichen: Frau Steffen

Lübow, den 21.07.2014

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

- Vorentwurf v. 29.04.2014
- frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und Information über Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Reg.-Nr. 347/2013

Az. 3 – 13 – 1 – 09 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012, in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000, in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1.Dezember 2011, nehmen wir zu dem o. g. Sachverhalt wie folgt Stellung:

- geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Einzel- und Doppelhausbebauung, ca. 35- 40 Grundstücke/WE\*
- Gemarkung: Proseken, Flur 1, Flurstück: 9/4 (teilw.)13/3, 17/1, 17/2, 25/3 (teilw.) und 25/4
- Fläche gesamt: 39.130 m<sup>2</sup>, Allgemeines Wohngebiet: 26.950 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: .....
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall: .....m<sup>3</sup>/h,..... m<sup>3</sup>/d, ....l/s, .....WE\*

\*) Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

#### Wasserversorgung

Anschlussmöglichkeit Trinkwasser besteht im Bereich Birnenallee (Flurstück 12/83), an die dortige Versorgungsleitung DN 100 AZ.

In der Kirchstraße verläuft lediglich eine Wasserleitung d 63 PE, welche für die Versorgung der hinzukommenden Bebauung (ca. 35 Bauplätze) nicht ausreichend ist.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale  
03841/7830-10 Geschäftsführung  
03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung  
03841/7830-30 MB Wasser  
03841/7830-40 MB Abwasser  
03841/7830-50 Anschluss- und Gestaltungsbesuchen  
03841/7830-60 MB Fernwärme  
Telefax: 03841/780407  
E-Mail: zweckverband-wismar@online.de

Steuer-Nr. 4080/144/02218  
Bankverbindungen  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
[BLZ 120 300 00] Kto.-Nr. 202 242  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
[BLZ 140 510 00] Kto.-Nr. 1 000 006 626  
Commerzbank Wismar  
[BLZ 130 400 00] Kto.-Nr. 3 596 111  
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42  
BIC BYLA DEM 1001  
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26  
BIC NOLA DE 21 WIS  
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00  
BIC COBA DE 3333

Die Gemeinde Gägelow nimmt die allgemeinen Hinweise zur Kenntnis.

Die Hinweise zur Wasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Sie werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt durch Sammlung des Regenwassers in einer Zisterne im Süden des Plangebietes, die eine Mindestgröße von 96 m<sup>3</sup> aufweisen wird. Es ist ständig eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup> (Löschwasser von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden) bereitzustellen. Um den erforderlichen Mindestwasserstand zu sichern, soll am Rande der Zisterne ein Spülhydrant installiert werden, über den, z.B. in Perioden mit geringen Niederschlägen, Wasser zugeführt werden kann. Abstimmungen in Bezug auf den Spülhydrant werden mit dem Zweckverband Wismar im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.

**Schmutzwasser**

Grundsätzlich besteht die Anschlussmöglichkeit für die geplanten Grundstücke im Bereich Kirchstraße, an den dort verlaufenden Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. Ob eine Entwässerung aller Grundstücke im freien Gefälle möglich ist, sollte vorab durch ein Planungsbüro geprüft werden. Anderenfalls erfolgt die Erschließung über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und Abwasserpumpwerke).

Die weitere Erschließungsplanung Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen befindet. Dieses Regenwassernetz wird nicht durch den Zweckverband Wismar betrieben. Der von uns zur Information eingetragene Regenwasseranlagenbestand hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Zweckverband (Karl-Marx-Str. 9, 23936 Grevesmühlen, Tel. 03881/ 7570).

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

  
i. A. Meier

Zweckverband Wismar  
-ZvWis-  
Dorfstr. 28 • 23972 Lübow  
Tel. 03841 / 78 30 0  
Fax 03841 / 78 04 07

Anlage: - Bestandsplan Wasser (WV-blau) /Schmutzwasser (SW-braun) M 1: 1.000

B-Plan2013-0347-ProsekenSüd-Nr11-Vorentwurf-2014-04.doc

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Sie werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.

Der Zweckverband Grevesmühlen wurde bzw. wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die vorliegende Stellungnahme ist in die Zwischenabwägung eingestellt. Die Hinweise zum eingetragenen Regenwasserleitungsbestandes des Zweckverbandes werden berücksichtigt. Der Leitungsverlauf ist innerhalb der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen berücksichtigt. Hinweise sind Bestandteil der Begründung.

Der Bestandsplan ist nachfolgend eingefügt.



Die vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes Wismar befinden sich innerhalb des Plangebietes ausschließlich in der öffentlichen Kirchstraße. Daher wird auf die Darstellung in der Planzeichnung verzichtet. Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden in die Begründung aufgenommen. Dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

<p>Proseken Bestand WV/SW</p> <p><i>Reg. Nr. 1347/2013</i></p>	 21. JULI 2014
	Blatt: 
Leitungsstand vom 03.06.2014	Masstab 1: 1000



**Zweckverband  
Grevesmühlen**

Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Str. 7/9 - 23936 Grevesmühlen  
Stad Grevesmühlen  
-Bauamt-  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WV	Einl	1178
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
20. Juni 2014			
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts			
- Der Verbandsvorsteher -			
Bgm	HA	KÄ	BA
Standort- und Anschlusswesen			

Karl-Marx-Str. 7/9  
23936 Grevesmühlen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Main Aktenzeichen  
t1/ck

Sachbearbeiter  
Cornelia Kumbernuss

Durchwahl  
757 712

Datum  
19.06.2014

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"**  
Reg.-Nr. 0237/13-40

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Übergabe der Unterlagen am 30.05.2014 haben Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Proseken Süd. Die Gemeinde Gägelow ist dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) nur in der Sparte Niederschlagswasser beigetreten. Daher liegt die Zuständigkeit des ZVG in der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich von bebauten oder künstlich befestigten Flächen in der Ortslage. Der Vorentwurf zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 11 sieht vor, dass anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen sowie der anliegenden Grundstücke in einer Zisterne zu sammeln. Diese erhält einen Notüberlauf in den Zierower Graben. Mit dieser Rückhaltung ist gleichzeitig geplant Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Bautechnisch sind erhöhte Anforderungen, wie Sandabscheidung und Feststoffrückhaltung notwendig. In Bezug auf den Platzbedarf für die Zisterne und das Pumpwerk zur Schmutzwasserentsorgung möchten wir den Hinweis geben, den ausgewiesenen Bereich dahingehend zu prüfen. Für die Erreichbarkeit des Pumpwerkes sind eine Überführung der Zisterne und damit der statische Nachweis zu erbringen. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen. Da der ZVG zwar für die Niederschlagswasserbeseitigung jedoch nicht für die Löschwasserbereitstellung zuständig ist, wären die Unterhaltung dieser technischen Anlage bzw. ggf. notwendige vertragliche Regelungen zu klären.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*A. Lachmann*  
Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG-t1

Telefon (03881) 7 57-0 Telefax (03881) 75 71 11  
e-mail: info@zweckverband-gvm.de  
internet: www.zweckverband-gvm.de  
St.-Nr.: 080/144/02307

Bankverbindungen:  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Kto.-Nr. 1000 044 200  
BLZ 140 510 00  
UST-Ident-Nr.: DE137441833

Commerzbank AG  
Kto.-Nr. 358 18 16  
BLZ 130 400 00  
DKB Deutsche Kreditbank AG  
Kto.-Nr. 20 34 22  
BLZ 120 300 00



Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Grevesmühlen nur für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständig ist.

Die Ausführungen zu den gemeindlichen Zielen der Niederschlagswasserbeseitigung und Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur bautechnischen Ausführung der Regenwasserzisterne, auch dem statischen Nachweis der Überfahrbarkeit, sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Der erforderliche Platzbedarf für Zisterne und das Pumpwerk zur Schmutzwasserentsorgung wird im Vorfeld durch den Erschließungsplaner bestimmt, um eine ausreichende Fläche im Bebauungsplan festzusetzen. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

Die Hinweise bezüglich möglicher vertraglicher Regelungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Der Zweckverband Grevesmühlen wird im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan sowie im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt.

**Von:** [M.Harnack@telekom.de](mailto:M.Harnack@telekom.de) [<mailto:M.Harnack@telekom.de>]

**Gesendet:** Freitag, 1. August 2014 17:06

**An:** Matschke, Gabriele

**Betreff:** AW: Stellungnahme zu B-Plänen

Sehr geehrte Frau Matschke,

zu den u.g. Planungen haben wir keine Einwände.

Die bestehenden Anlagen sollen nicht überbaut werden. Die Versorgung der B-Pläne nehmen wir in unsere Planung auf.

Mit freundlichen Grüßen

Martina Harnack

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Ost

Martina Harnack

Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul

+49 385 723 79560 (Tel.)

+49 385 723 79591 (Fax)

+49 15114711013 (mobil)

E-Mail: [M.Harnack@telekom.de](mailto:M.Harnack@telekom.de)

Hausanschrift:

Grevesmühlener Str. 36

19057 Schwerin

<http://www.telekom.com>

Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

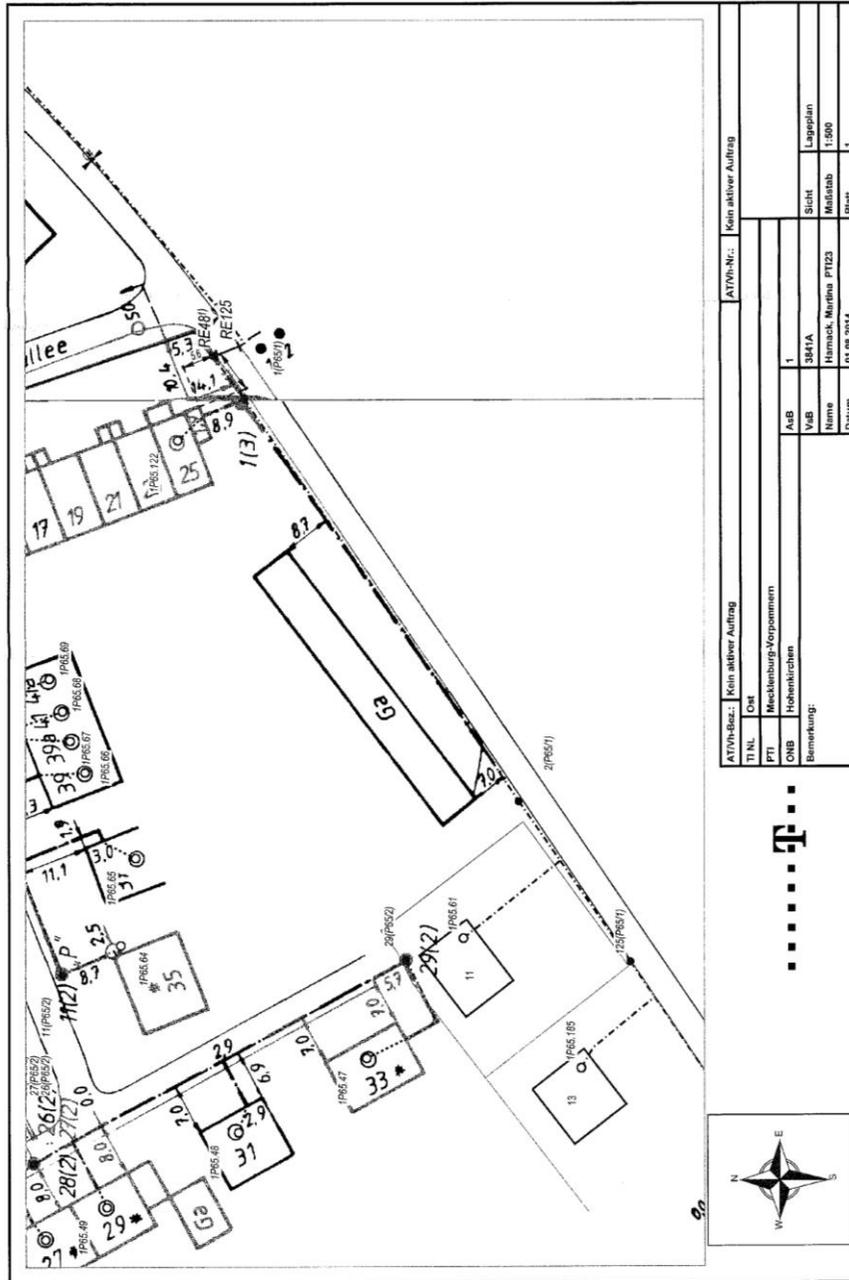
Sitz der Gesellschaft Bonn

USt-IdNr. DE 814645262

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass zur vorgelegten Planung keine Einwände bestehen und die künftige Versorgung in die Planung der Telekom aufgenommen wird.

Die vorhandenen Anlagen des Unternehmens befinden sich in den Randbereichen der Kirchstraße. Zum einen im südöstlichen Bereich, in dem die Zufahrt zum Plangebiet sowie öffentliche Grünflächen vorgesehen sind und zum anderen im nordwestlichen Bereich der Kirchstraße. Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand im öffentlichen Raum werden in die Begründung aufgenommen. Eine Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht.



ATW/Hz.-bez.:		Kein aktiver Aufflag		ATW/Hz.-bez.:		Kein aktiver Aufflag	
TKML	DN	PTI	Messkennung-Korpusnumm	AuB		Sicht	Lageplan
ONB	Hohentürlichen	ONB	Hohentürlichen	VuB	3847A	Sicht	Lageplan
Bemerkung:				Name	Herrsch, Martina	PT23	Maßstab
				Datum	01.08.2014	Blatt	1

Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand werden in die Begründung aufgenommen.

# e.dis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Grevesmühlen Land  
für die Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1a  
23936 Grevesmühlen



**E.DIS AG**

Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Ostseeküste  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**

Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

T 038294 75-282

F 038294 75-206

norbert.lange

@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 10 Juni 2014

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11,  
"Wohngebiet Proseken Süd"**  
**Bitte stets angeben: Upl/14/19**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.
- Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.
- Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.
- Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.
- Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Bernd Dubberstein  
(Vorsitzender)  
Manfred Paasch  
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063/100/00076  
Ust.Id. DE 812/729/567  
Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 400 00  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 515  
BLZ 120 700 00  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33HAN

zu 1. Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der E.DIS AG keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

zu 2. Die überreichten Unterlagen zum Leitungs- und Anlagenbestand wurden überprüft. Im nordwestlichen Bereich der Kirchstraße sind Leitungen und Anlagen im Plangebiet vorhanden. Auf diese Leitungen im öffentlichen Raum wird in der Begründung hingewiesen. Eine Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht.

Diese vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen insbesondere bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Erforderliche Einweisungen werden ggf. im Rahmen der Erschließungsarbeiten erforderlich. Hinweise zur künftigen Erschließungsplanung werden in die Begründung aufgenommen.

zu 3. Der Hinweis ist grundsätzlich im Zuge von weiterführenden Planungen zu beachten.

zu 4. Die Hinweise sind berücksichtigt. Zur Erweiterung der Stromverteilungsanlagen stehen im öffentlichen Bauraum ausreichend Flächen zur Verfügung.

zu 5. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu führen, um die künftige Stromversorgung sicherstellen und vertraglich regeln zu können.

# e.dis

- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-  
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-  
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig  
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig  
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

6. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,  
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen  
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu  
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-  
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der  
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen  
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen  
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-  
standorte eingetragen sind.

7. **Kabel**

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich  
Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.  
Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch  
überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetie-  
fen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-  
schachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer  
gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG



Norbert Lange



Jörn Suhrbier

8. **Anlage:  
Lageplan**

zu 6. Die allgemeingültigen Ausführungen werden durch die Gemeinde  
zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich im Zuge von weiter-  
führenden Planungen zu beachten.

zu 7. Die allgemeingültigen Ausführungen werden durch die Gemeinde  
zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich im Zuge von weiter-  
führenden Planungen zu beachten.

zu 8. Der Lageplan ist nachfolgend eingefügt. Die vorhandenen Lei-  
tungen liegen im nordwestlichen Bereich parallel der Kirchstraße.





## Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen  
Frau Marleen Steffen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

### Gasversorgung Wismar Land GmbH

Netzdienste MVP  
Jägerstieg 2  
18246 Bätzow

netzanschluss\_nc\_mv@  
eon-hanse.com  
F 038461-51-2134

Reiner Klukas  
T +49 38461 51-2127

02.06.2014

**Reg.-Nr.: 148902** (bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 11 -- Wohngebiet  
Proseken Süd--, hier: frühzeitige Beteiligung  
der Töb

**Ort:** Gemeinde Gägelow, OL Proseken, stüdl. der  
Kirchstr.

**Gasversorgung Wismar Land  
GmbH**  
bei Störungen und Gasgerüchen  
**0800/4267342**

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen  
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.  
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne  
Unterschrift gültig.

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Christian Büniger

Geschäftsführer:  
Andre Bachor

Sitz:  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

Registergericht:  
HRB 1888  
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:  
DE137437545

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im Bereich des  
Plangebietes Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land  
GmbH befinden.

Die Behandlung der Seite 2 erfolgt nachfolgend.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. **Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**. Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

**Anmerkungen:**

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:  
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.  
Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.  
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.  
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.  
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.  
Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.  
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.  
Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.  
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.  
Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.  
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.  
Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.  
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.:Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

**Anlagen:**

Merkblatt  
Leitungsanfrage  
Rohnetzplan.pdf

Die Gemeinde Gägelow hat die Planauszüge zur Lage der Versorgungsanlagen geprüft. Innerhalb des Plangebietes sind keine Versorgungsanlagen des Unternehmens vorhanden. Erfordernisse für die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht.

Die allgemeingültigen Anmerkungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass eine Erweiterung des vorhandenen Gasnetzes zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas bei einer Wirtschaftlichkeit möglich ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind diese Hinweise zu berücksichtigen und Abstimmungen zu führen, um ggf. eine Erdgasversorgung sicherstellen zu können. Hinweise zur möglichen Erdgasversorgung werden in die Begründung aufgenommen.





50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Frau Steffen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	1082	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 11. Juni 2014				
Bgm	HA	KA	SA	OA
			WV	

50Hertz Transmission GmbH

TG  
Netzbetrieb

Eichenstraße 3A  
12435 Berlin

Datum  
04.06.2014

Unsere Zeichen  
Fr  
20140414-0

Ansprechpartner/in  
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl  
030-5150-2068

Fax-Durchwahl  
030-5150-2707

E-Mail  
sylvia.friedrich@50hertz.com  
oder  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
28.05.2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Daniel Dobbeni

Geschäftsführer  
Boris Schucht, Vorsitz  
Udo Giegerich  
Dr. Frank Golleitz  
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 105 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

#### Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"

Sehr geehrte Frau Steffen,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnung
- Begründung

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plan-  
gebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspann-  
werke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit ge-  
plant sind.

**Bitte geben Sie bei künftigen Schriftverkehr unsere Struktureinheit „Netz-  
betrieb“ an.**

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

i. A. David

i. A. Friedrich  
Friedrich

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Anlagen des Un-  
ternehmens im Plangebiet befinden oder geplant sind.

Dieser Hinweis wird zukünftig berücksichtigt.

Im Auftrag der

Im Auftrag der



GDMcom mbH · Maximilianallee 4 · 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	1122	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
17. Juni 2014				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA
			W	

Ansprechpartnerin:  
Ute Hiller

Tel.: (0341) 3504-461  
Fax: (0341) 3504-100  
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 28.05.2014  
Unser Zeichen: GEN / Hi  
11844/14/00

13.06.2014

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11  
"Wohngebiet Proseken Süd" (Vorentwurf)  
Unsere Registriernummer: 11844/14/00

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Aufgabe:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch  
Teamleiter  
Auskunft/Genehmigung

Ute Hiller  
Sachbearbeiterin  
Auskunft/Genehmigung

Es wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen oder Planungen des Unternehmens berührt werden.

Sofern sich Änderungen in Bezug auf den Geltungsbereich ergeben, erfolgt die erneute Beteiligung.

Andere Ver- und Entsorgungsträger wurden am Planaufstellungsverfahren beteiligt.



**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern**

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Babel  
Telefon: (0385) 2070-2800  
Telefax: (0385) 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-4050/14  
Schwerin, 19. Juni 2014

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den B-Plan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“**

Ihre Anfrage vom 28.05.2014; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weisen wir darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

**Postanschrift:**  
LPBK M-V  
Postfach  
19048 Schwerin

**Hausanschrift:**  
LPBK M-V  
Graf-Yorck-Straße 6  
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0  
Telefax: +49 385 2070 -2198  
E-Mail: lpbk@polmv.de  
Internet: www.lpbk-mv.de  
www.brand-kats-mv.de

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Bereich von Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Von der Planung berührte kommunale Behörden wurden an der Aufstellung der Planung beteiligt.

Der Hinweis zu Munitionsfunden wird beachtet. Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis ergänzt, der das Verhalten bei Munitionsfunden regelt.

Die Hinweise sind ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz  
und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel  
- K 4 -

Az 45-60-00



Wehrverwaltung  
Wir. Dienen. Deutschland.

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Stadt Grevesmühlen	R	WW	Einl	1042
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
04. Juni 2014				
Bgm	HA	KA	BA	

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel  
POSTANSCHRIFT Postfach 11 61, 24100 Kiel

TEL +49 (0)431 3 84 - 5161  
FAX +49 (0)431 3 84 - 5346  
Bw 7400-5161

E-MAIL BAUIDBWKompzBauMgmtKI4@bundeswehr.org  
BEARBEITERIN Frau Fröhlich

DATUM 02. Juni 2014

**BETREFF:** Stellungnahme zur Bauleitplanung,  
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;  
Gemeinde Gägelow – Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohngebiet Proseken Süd“

**BEZUG:** Ihr Schreiben vom 28. Mai 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die bislang im Referat K 4 wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange  
werden ab dem 1. April 2014 durch das Referat Infra I 3 des Bundesamtes für Infra-  
struktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200,  
53123 Bonn, wahrgenommen.

Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden:

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr  
Referat Infra I 3  
Postfach 29 63  
53019 Bonn  
e-mail: [bauidbwtoeb@bundeswehr.org](mailto:bauidbwtoeb@bundeswehr.org).**

Die mit o.a. Bezug übersandten Unterlagen habe ich zuständigkeitshalber zur  
abschließenden Bearbeitung an diese Adresse übersandt. Es ist nicht auszuschließen,  
dass durch die Aufgabenverlagerung die Bearbeitung nicht innerhalb der gesetzlichen  
Fristen erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Fröhlich

Die Hinweise werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Eine Stellungnahme des zuständigen Referates liegt der Gemeinde  
nicht vor.

Engang per Mail am: 5.6.14

**Polizeipräsidium Rostock**  
Polizeiinspektion Wismar



Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Frau Matschke  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

per E-Mail an: m.steffen@grevesmuehlen.de

bearbeitet von: Henry Herrmann  
Telefon: 03841-203-317  
Telefax: 03841-203-308  
E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de  
Aktenzeichen: 200.82.89.1

Wismar, 05.06.2014

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“  
Ihr Schreiben vom 28.05.2014**

**Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Prahler,

aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Vorentwurf.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Henry Herrmann  
elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass aus polizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehen.

**Hausanschrift:**  
Polizeiinspektion Wismar  
Rostocker Straße 80  
23970 Wismar

**Postanschrift:**  
Polizeiinspektion Wismar  
Rostocker Straße 80  
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0  
Telefax: +49 3841 203 308  
E-Mail: pi.wismar@polmv.de  
Internet: www.polizei.mvnet.de

**Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern**  
Geschäftsbereich Schwerin



**Mecklenburg  
Vorpommern**



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern  
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Der Bürgermeister  
Stadt Grevesmühlen  
Rathaus 1  
Rostocker Straße 19

23936 Grevesmühlen

R	VV	Eilt	1149	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
19. Juni 2014				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA
			W	

Bearbeitet von: Herrn Petereit

Telefon: 0381 469 87413

AZ: SN-B1028-TÖB - 05 - LB 152

olaf.petereit@bbl-mv.de

Rostock, 13.05.2014

#### Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB

hier: Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 11 „Wohngelände Proseken Süd“ (Vorentwurf Stand 29.04.2014, Az.: -), der Gemeinde Gägelow, Landkreis Nordwestmecklenburg

Ihr Schreiben vom 28.05.2014 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeländebereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Bleyder  
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken erhoben sowie keine Anregungen vorgetragen werden.

Der Hinweis zur Beteiligung anderer Fachverwaltungen wird zur Kenntnis genommen. Alle Fachverwaltungen, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden an der Planaufstellung beteiligt.

Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
19055 Schwerin, Werderstraße 4  
Obere Landesbehörde

Bundesbank Filiale Rostock  
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02  
BIC: MARKDEF1130  
Steuernummer 079/144/02039

Telefon: 0385 509-87201  
Telefax: 0385 509-87204  
poststelleSN@bbl-mv.de  
www.bbl-mv.de



**Landgesellschaft**  
Mecklenburg-Vorpommern mbH

R	VW	Eilt	1062
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a 19067 Leezen			
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 10. Juni 2014			
Bgm	HA	KÄ	BA
			OA

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH  
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Im Unternehmensverbund mit  
Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH  
EGS Entwicklungsgesellschaft mbH  
Gut Dummerstorf GmbH

Zentrale Lindenallee 2a · 19067 Leezen  
Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490  
E-Mail landgesellschaft@lgmv.de · Internet www.lgmv.de

Leezen, den 06.06.2014  
AZ: 4290  
AZ: bitte stets angeben  
Bearbeiter: Herr Cunitz  
☎ (03866)404-324  
E Mail: Matthias.Cunitz@lgmv.de

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

##### Hier: Stellungnahme

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern ist die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH mit der Verwaltung der landeseigenen landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften beauftragt worden.

Landeseigene bzw. Flächen der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH liegen nicht im Verfahrensgebiet. Aus Sicht des Landes bzw. der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH werden keine Belange betroffen und können keine weiteren Anregungen gegeben werden.

Für weitere Rückfragen steht ihnen unser Mitarbeiter, Herr Cunitz, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH

  
Nienkarken  
i.A. Thon

  
i.A. Cunitz

Die Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine landeseigenen Flächen bzw. Flächen der Landgesellschaft im Plangebiet liegen und daher keine Belange betroffen werden und keine weiteren Anregungen gegeben werden.



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz

23936 Grevesmühlen

*O. Herr J. Ditz*  
*O. Herr J. Wandsch*

R	WW	EM	1153
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
20. Juni 2014			
Bgm	HA	KÄ	RA OA
			<i>[Signature]</i>

Ihre Nachricht:  
Unsere Zeichen:  
Bearbeiter:

Zimmer: 03841/251-9000  
Telefon: 03841/282748  
Fax: buergermeister@wismar.de  
e-Mail: 06.2014  
Datum:

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ der Gemeinde Gägelow

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Herr Ditz,

für die nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

Zusammenfassung der Planung:

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, in der Ortslage Proseken südlich des Kirchgeländes ein Gebiet von ca. 3,9 ha für eine Eigenheimbebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Entsprechend der Planzeichnung können auf 37 in Aussicht genommenen Wohngrundstücken Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Jedoch bei der ausgewiesenen Netto-Wohnbaufläche von 26.950 m<sup>2</sup> (Begründung) und der textlichen Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke von 550 bzw. 650 m<sup>2</sup> sind rein rechnerisch max. 49 Wohneinheiten zulässig.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ der Gemeinde Gägelow nicht zu.

Begründung:

Entsprechend der Kooperationsvereinbarung für den Stadt-Umland-Raum Wismar (siehe Rahmenplan, Tab. 6, beschlossen am 09.08.2011) wurde die Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Selbstbindung der Gemeinden festgeschrieben. Hiernach hat die Gemeinde Gägelow bis zum Jahr 2020 einen ausgewiesenen Eigenbedarf von 34 Wohneinheiten.

Bereits am 26.3.2014 fand eine Beratung zu dem i.R. stehenden Wohnungsbauvorhaben Proseken Süd mit Vertretern des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, dem Planer, dem Bürgermeister der Gemeinde Gägelow sowie Vertretern des Amtes Grevesmühlen-Land, des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Wismar statt.

Die Stellungnahme der Hansestadt Wismar wird im Folgenden behandelt:

Die Ausführungen zu den Zielen der Planung werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Wismar der Planung nicht zustimmt.

Die Ausführungen zur Kooperationsvereinbarung werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23956 Wismar

Öffnungszeiten allgemein  
Mo. - Do. 08.30 - 12.00 Uhr  
Mo. - Di. 14.00 - 15.30 Uhr  
Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
Fr. 08.30 - 13.00 Uhr

Telekontakte  
Telefon 03841 251-0  
Telefax 03841 282748  
Web www.wismar.de

Konten  
DKB BLZ 1203 0000 Kto. 10204584  
Sparkasse MNW BLZ 1405 1000 Kto. 1000903635  
Deutsche Bank BLZ 130 70000 Kto. 2705754  
VR Bank BLZ 1306 1078 Kto. 4100123



Auf dieser Beratung wurde seitens des Amtes für Raumordnung ausgeführt, dass in der Gemeinde Gägelow bereits mit Stand vom 31.12.2013 36 WE errichtet worden sind. Es besteht nunmehr kein Handlungsspielraum für weiteren Wohnungsbau in der Gemeinde bis zum Jahr 2020.

Zur Sicherung der im Rahmen der Kooperationsvereinbarung selbst gesteckten Ziele wird vorgeschlagen, die Planungen für ein Wohngebiet Proseken Süd vorerst bis zum Jahr 2020 einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister

Die Gemeinde Gägelow hat sich mit dieser Thematik intensiv auseinandergesetzt. Wie bereits in der Begründung dargelegt, hält sie an ihre Auffassung fest.

Die Gemeinde stellt 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, dass insgesamt von den Einwohnern des Stadt-Umland-Raumes 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 Stadtzentrum stattgefunden. Baugebietsausweisungen im östlichen Stadtgebiet erfuhren bislang keine prioritäre Nachfrage. An die-

ser 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 Prosekten 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)).

Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes derzeit entgegen. Um die geplante Erweiterung der Wohnbauandflächen 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 zurückgenommen werden.

Im Folgenden verweist die Gemeinde Gägelow auf ihren Bestand an freien Wohneinheiten (WE) (Stand 3/2014):

rechtskräftige Bebauungspläne:

- Gressow B-Plan Nr. 6 4 freie WE,
- Gressow B-Plan Nr. 6a 13 freie WE,
- Weitendorf B-Plan Nr. 16 8 freie WE,
- Proseken B-Plan Nr. 21 6 freie WE,

nur Aufstellungsbeschluss:

- Proseken B-Plan Nr. 20 17 freie WE.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen (Bestandssituation nach § 34 BauGB) bestehen keine freie Wohnbaupotentiale.

Zur Berücksichtigung insbesondere der raumordnerischen Belange hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, bestehende planungrechtliche Regelungen bzw. geplante Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung aufzugeben. Damit würde sich das Wohnbaupotential wie folgt reduzieren

- Gressow B-Plan Nr. 6a 9 WE  
(Flächen werden als Kleingärten genutzt bzw. liegen brach, mit der Rücknahme der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden auch soziale Aspekte berücksichtigt, die Kleingärten stehen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung – Rücknahme der Bauflächen soll durch Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen),
- Proseken B-Plan Nr. 20 17 WE  
(Rücknahme der Bauflächen soll durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen, die Ziele des B-Plan Nr. 20 sind nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes),
- Proseken B-Plan Nr. 21 6 WE  
(Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes werden aktuell mit einem Garagenkomplex bzw. durch Kleingärten genutzt, mit der Rücknahme der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden auch soziale Aspekte berücksichtigt, die Garagen und Kleingärten stehen weiterhin zur Nutzung zur Verfügung – Rücknahme der Bauflächen soll durch Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung erfolgen).

Die geplante Entwicklung in Jamel wird ebenfalls nicht weiter verfolgt.

**Amt Klützer Winkel**

Schloßstraße 1  
23948 Klütz

**BESCHLUSSAUSZUG**

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen  
vom 20.08.2014

zu 9 **Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"**  
Hier: **Stellungnahme als Nachbargemeinde**  
Vorlage: GV Hokir/14/8450

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter: 11  
davon anwesend: 11  
Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0  
Befangenheit: 0

F. d. R. d. A.

*[Signature]*  
i. A. A. Longerich  
Verw.-angestellter

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Gemeinde Hohenkirchen weder Anregungen noch Bedenken geäußert werden.

Absender: **Amt Klützer Winkel**  
FB Bau- und Ordnungswesen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Empfänger: *Stadt Grevesmühlen  
Frau Steffen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen*

Unser Zeichen: *mt* Datum: *04.09.14* **Kurzbrief**

Thema: *B-Plan Nr. 11* *1823*

08. Sep. 2014

Erledigung  Kenntnisnahme  Sie erhalten:

Rücksprache  Weitergabe  Anlagen

Verbleib  Stellungnahme  wie gewünscht

*Sehr geehrte Frau Steffen,*  
*in der Anlage des Beschlusses ausinj.*  
*Zu nun recht im Klartext wurde*  
*ich Ihnen die Landeslagen*  
*dunkel.*  
*Mit freundl. Grüßen*  
*i.R. M. K. M.*

**Amt Klützer Winkel**  
 Schloßstraße 1  
 23948 Klütz

R	VW	...	...
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
21. Okt. 2014			
Bgm	HA	KA	BA
OA			

**BESCHLUSSAUSZUG**  
 der Sitzung der Gemeindevertretung der **Gemeinde Zierow**  
 vom 17.09.2014

zu 18 **Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"**  
 Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde  
 Vorlage: GV Zierow/14/8451

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter: 9  
 davon anwesend: 7  
 Zustimmung: 7  
 Ablehnung: 0  
 Enthaltung: 0  
 Befangenheit: 0

F. d. R. d. A.

*A. M. Rieske*  
 i. A. M. Rieske  
 Verw.-angestellte

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken geäußert werden.

Absender

2146

**Amt Klützer Winkel**  
 FB Bau- und Ordnungswesen  
 Schloßstraße 1  
 23948 Klütz

☐ Fax

Empfänger

*Stadt Grevesmühlen  
 Frau Hoffen  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen*

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

*Am 20.10.14*

**Kurzbrief**

Thema: *3. B. FNP: 317 Gemeinde Gägelow*

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Erledigung          | <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme | Sie erhalten:                          |
| <input type="checkbox"/> Rücksprache         | <input type="checkbox"/> Weitergabe    | <input type="checkbox"/> Anlagen       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbleib | <input type="checkbox"/> Stellungnahme | <input type="checkbox"/> wie gewünscht |

*Sehr geehrte Frau Hoffen, in der Anlage die o.g. Beschlüsse.*

*In meiner Kurstunde wurde ich Ihnen die Kurstunde zurück.*

*Mit freundl. Grüßen*

*i. A. C. Hoffen*

**Stadt Grevesmühlen**

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Papenhagen, Plüschow, Roggenstorf,  
Rütting, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Plüschow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Gägelow  
über die Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: GB Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau Matschke  
Durchwahl: 03891-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004./mat

Datum: 05.06.2014

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

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen keine Anregungen zu den o.g.  
Planungsabsichten der Gemeinde Gägelow.

Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

L. Prähler  
Leiter Bauamt

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Gemeinde Plüschow keine Anregungen bestehen und wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden.

<b>Telefon:</b> (03891)723-0	<b>Öffnungszeiten:</b> Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr Do. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	<b>Bankverbindung:</b> Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	<b>Kto.-Nr. / BLZ</b> 1000030209 (14051000) 103004 (13061078) 100289 (12030000)	<b>BIC</b> NOLADE21WIS GENODEF1HWI BYLADEM1001	<b>IBAN</b> DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE25 1306 1078 0000 1030 04 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	---	--	--	---	--

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

## Stadt Grevesmühlen

### Der Bürgermeister



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

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Gägelow  
über die Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: GB Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau Matschke  
Durchwahl: 03881-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004./mat

Datum: 10.06.2014

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

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Grevesmühlen bestehen keine Anregungen zu den o.g.  
Planungsabsichten der Gemeinde Gägelow.  
- Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

L. Praher  
Leiter Bauamt

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Stadt Grevesmühlen keine Anregungen bestehen und wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden.

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLAE21WIS	DE85 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
(03881)723-111	Do. 13:00 - 16:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

**Von:** Anke Steinhagen [mailto:a.steinhagen@gmx.de]

**Gesendet:** Mittwoch, 9. Juli 2014 13:41

**An:** Matschke, Gabriele

**Betreff:** Anregungen Vorentwurf BPlan Nr. 11 Wohngebiet Proseken Süd

Guten Tag Frau Matschke,

wie persönlich mit Ihnen am 16.06.2014 besprochen, sende ich Ihnen gern unsere Anregungen zum Vorentwurf des B-Plans "Wohngebiet Proseken Süd" als Anlage im PDF Format.

Wir wünschen Ihnen einen angenehmen Sommer und erwarten mit Spannung den Ausgang der öffentlichen Auslage.

Mit freundlichem Gruss

Anke Steinhagen

---

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen  
Tel.: +49 3881/723-0  
Fax: +49 3881/723-111  
Email: info@grevesmuehlen.de  
www.grevesmuehlen.de

— Anhänge: —

Grundstück Proseken Süd\_Anregungen Vorentwurf BPlan\_Steinhagen.pdf

829 KB

Die Anregungen zum Vorentwurf werden nachfolgend behandelt.

Anke & Maik Steinhagen • Am Heinrich Kruse Hof 7 • 23968 Gägelow

**Stadt Grevesmühlen**  
**f.d. Gemeinde Gägelow**  
**Bauamt**  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

E-Mail: g.matschke@grevesmuehlen.de

•

Anke & Maik  
Steinhagen  
Am Heinrich Kruse Hof 7  
Fon privat: +49  
(0) 3841 73 88 44 1  
Fon büro: +49  
(0) 385 63 63 1361  
mobil: +49  
(0) 1578 76 36 314  
e-Mail:  
a.steinhagen@gmx.de

Gägelow, 08.07.2014

---

### **Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Vorentwurf**

**B-Plan Nr.11 „Wohngebiet Proseken Süd“** Bearbeitungsstand 29.04.2014

---

#### **Der Traum vom Haus**

Im November 2012 zog es meine Familie und mich nach einem siebenjährigen Auslandsaufenthalt in der Schweiz zurück nach Mecklenburg-Vorpommern. Wir wollten wieder „nach Hause“ in den Norden zurückkehren, hier arbeiten, leben und unsere Kinder aufwachsen lassen.

Wir haben ein neues zu Hause in der Gemeinde Gägelow gefunden; mein Mann und ich arbeiten im Umland und die Kinder besuchen den Kindergarten in Proseken - in naher Zukunft auch die ortsansässige Schule.

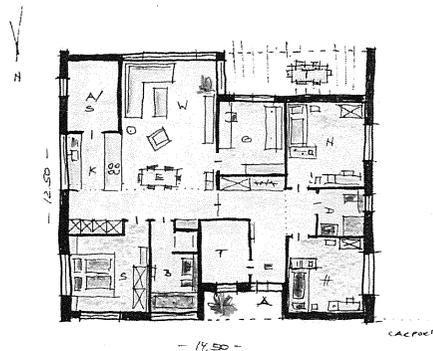
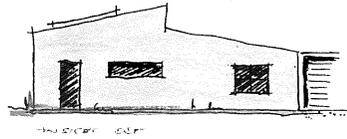
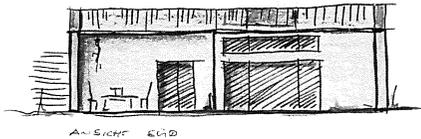
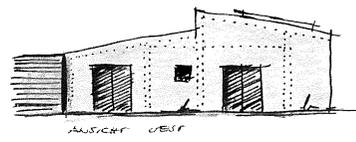
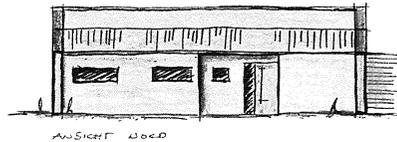
Wir sind angekommen, fühlen uns wohl und haben uns entschieden zu bleiben . . . und würden uns freuen den Traum - unseren Traum - vom eigenen Heim im „Wohngebiet Proseken Süd“ umzusetzen zu können.

Im September 2013 haben wir uns als Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes im B-Plangebiet Proseken Süd registrieren lassen. Wir verfolgen gespannt die Pressemitteilungen, informieren uns regelmäßig beim Gemeinderat / Bürgermeister, bei Planern und dem Bauamt Grevesmühlen über den aktuellen Stand zur Erschließung des Gebietes. Der Einladung zur öffentlichen Auslage des Vorentwurfs im Zeitraum vom 16.06. – 17.07.2014 sind wir gefolgt. Den Vorentwurf (Stand 29.04.2014) haben wir mit Interesse studiert und mit unseren Ideen, und Vorstellungen eines „modernen Bungalows in ländlicher Idylle“ verglichen:

Die allgemeinen Ausführungen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

## Unser Traum: Haus

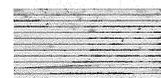
1. • eingeschossiger Backsteinbau (Typ Bungalow) mit rustikalen Handformziegel - natürliches Design – warme Farben mit unregelmäßig strukturierter Oberfläche
2. • Ausbildung der Giebelwände als Wandscheiben, die über das Dach und vor die Traufwände treten und das
3. • Flachdach (asymmetrisches Pultdach) mit einer Dachneigung von 11° fassen
4. • der Dachüberstand am Ortgang beträgt durch die Einfassung = 0 cm
5. • die Dachrinne traufseitig endet aus ästhetischen Gründen an den Außenkanten der fassenden Giebelwände, die Dachhaut somit an den Traufwänden, womit der Dachüberstand traufseitig ebenfalls 0 cm beträgt
6. • die Dachdeckung erfolgt mit anthrazitfarbenen Flachdachziegeln
7. • Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind angedacht (techn. Lösung für FD: Solarthermi / Vakuumröhren) flächenbündig
8. • Öffnungen (Lichtbänder) liegend und stehend ebenfalls anthrazit
9. • Wahl des Grundstückes: WA 1 oder WA 2 im südlichen Teil des B-Plans



Fassade: rustikaler Handformziegel



Dach: Flachdachziegel anthrazit



Carport: Holzverschalung vertikal

zu 1. und zu 2. Diese Gestaltungsvorstellungen entsprechen den zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

zu 3. Für den im Entwurf neudefinierten Bereich des Gebietes WA 3 innerhalb der Planstraßen A und B wird dieser Hinweis berücksichtigt. Es sind Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 11° und 20° zulässig. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um Aussagen zum neudefinierten Gebiet WA 3 ergänzt.

zu 4. und zu 5. Dieser Hinweise wird im Teil B - Text unter Punkt 7.3 berücksichtigt. Für Pultdächer wird wie bereits für Flachdächer festgesetzt, dass diese auch ohne die Herstellung eines Dachüberstandes zulässig sind. Die Begründung des Bebauungsplanes wird ergänzt.

zu 6., zu 7. und zu 8. Diese Gestaltungsvorstellungen entsprechen den zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

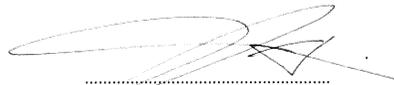
zu 9. Die Errichtung dieses Gebäudetyps ist innerhalb des neudefinierten Gebietes WA 3 zulässig, welches sich innerhalb der Planstraßen A und B befindet. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um Aussagen zum neudefinierten Gebiet WA 3 ergänzt.

**Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Vorentwurf B-Plan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“**Ergänzung WA 1 und WA 2:

- Flachdach (FD) (asymmetrisches Pultdach) und Pultdach (PD), Mindestdachneigung 11° auch bei eingeschossigen Wohnbauten
- Senkung Mindestfirsthöhe auf mind. 4,50 m
- Dachüberstände auch für PD Ortgang = 0 cm, / Traufe = 0 cm

Der Entwurf unseres „modernen Bungalows“ fügt sich unseres Erachtens harmonisch in die ländliche Idylle, das Umfeld der denkmalgeschützten Kirche und der bestehenden Wohnbebauung ein. Da - wie zu lesen war - aus Sicht der Gemeinde innerhalb des Plangebietes auch moderne Gebäudetypen errichtet werden können, freuen wir uns, wenn Sie unsere Anregungen in den Vorentwurf mit aufnehmen, um unseren(r) **Traum(vom):Haus** umsetzen zu können.

Mit freundlichem Gruss



.....  
Familie Steinhagen

Für den im Entwurf neudefinierten Bereich des Gebietes WA 3 innerhalb der Planstraßen A und B werden diese Hinweise berücksichtigt. Innerhalb dieses Gebietes sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Auf die Festsetzung einer Mindestfirsthöhe verzichtet die Gemeinde, um hier z.B. auch die Errichtung von niedrigen Bungalows zu ermöglichen. Es sind Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 11° und 20° zulässig. In den Teil B – Text wird aufgenommen, dass auch Pultdächer ohne Dachüberstand zulässig sind. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um Aussagen zum neudefinierten Gebiet WA 3 ergänzt.

Für die Gebiete WA 1 und WA 2 im Außenring des Bebauungsplanes sind eingeschossige Gebäude mit Dachneigungen unter 22° nicht zulässig. Innerhalb dieser Bereiche können auch zweigeschossige Gebäude entstehen und somit würden sehr unterschiedliche Gebäudehöhen nebeneinander errichtet werden können. Aus Sicht der Gemeinde würde sich damit im Übergang zur freien Landschaft ein ungewolltes städtebauliches Gesamtbild im unmittelbaren Umfeld der Prosekener Kirche ergeben. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um Aussagen zum städtebaulichen Gesamtbild ergänzt.