

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2018-408				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 26.02.2018 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" der Gemeinde Gägelow hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
15.03.2018	Bauausschuss Gägelow				
20.03.2018	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der 0,65 ha große Geltungsbereich 1, gelegen im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, umfasst die Flurstücke 64 (teilw.) und 65/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Der 0,3 ha große Geltungsbereich 2, gelegen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf (s. Übersichtsplan in der Anlage). Da durch die Änderungen die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow im Geltungsbereich 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei weiteren Einfamilienhäusern sowie im Geltungsbereich 2 für die Errichtung von zwei weiteren Einfamilienhäusern zu schaffen. Dafür sollen die Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten und die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" in Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO umgewidmet werden. Im Zuge dieser Änderung soll ebenfalls eine Teilfläche des öffentlichen Wegeflurstücks 161/1, der Flur 1, Gemarkung Weitendorf den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet werden.
- 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
- 4) Die Gemeindevertretung Gägelow billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" und den Entwurf der Begründung dazu.
- 5) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Begründung 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 BauGB aufzufordern.
- 6) Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist eine vorliegende Anfrage, auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, eine Einfamilienhausbebauung zu

realisieren. Für das betroffene Grundstück ist im Ursprungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in dem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bisher nicht umgesetzt werden, da einzelne Gebäude inzwischen abgerissen wurden sowie Flächenverkäufe stattgefunden haben. Darüber hinaus befinden sich auf der Fläche Nebengebäude, die abgerissen werden sollen.

Auch die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten des ursprünglichen Geltungsbereiches wird künftig nicht mehr benötigt. Um einen städtebaulich geordneten Abschluss der Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 reagiert die Gemeinde auf die genannten, geänderten Rahmenbedingungen bzw. Missstände und schafft damit einen geordneten städtebaulichen Zusammenhang.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Schweinemastanlage im Osten der Ortslage werden im Planverfahren berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallenden Planungskosten für die Erstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 sind je nach Grundstücksgröße anteilig auf die Grundstückseigentümer (2 Private und Gemeinde) aufzuteilen. Entsprechende Verträge sind diesbezüglich noch abzuschließen.

Anlage/n:

Übersichtsplan
Begründung
Planzeichnung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"

Teil A – Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Wal-, Krüppelwalmdach

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

— Hauptwasserleitung, unterirdisch

— Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen

■ A1 Feldhecke, öffentlich

■ A2 Naturnaher Grünraum, öffentlich

■ Abstandsräume, öffentlich

■ Sichtschutzpflanzung, öffentlich

■ Biotop, geschützt nach § 20 NatSchG M-V

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

■ Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Bäumen

● Anpflanzen von Bäumen

■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der Anwohner zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ vorhandene bauliche Anlagen

■ vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

— vorhandene Flurstücksgrenzen

§ Flurstücknummern

— Bemaßung in m

⊗ Baum, künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies dem § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Gehölzabseitsungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

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.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Amt Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; Digitale Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gägelow; Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie deren bisherige Änderungen; eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst zwei Teilbereiche.
Der Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke 64 (teilw.) und 65/2 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Weitendorf und wird im Süden als Allgemeines Wohngebiet auf der ehemaligen Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Fläche wurde in der Vergangenheit nicht realisiert und soll nun deshalb durch die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern städtebaulich in die Ortslage integriert werden. Im Norden wird eine Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt, um einen attraktiven Ortseingang und eine Verbindung zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft zu schaffen.
Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Auch hier wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Teil der Zuwegung (Flurstück 161/1 (teilw.)) wird aufgrund von veränderten Eigentumsverhältnissen mit in das WA einbezogen. Ebenfalls wird die ehemals festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" als WA festgesetzt, da diese in der Vergangenheit nicht realisiert wurde und sich das städtebauliche Konzept der Gemeinde hier geändert hat.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf", gelegen östlich der "Langen Straße Nord" sowie Flächen im Zentrum der Ortslage Weitendorf gelegen zwischen den Straßenzügen der "Langen Straße Ost", umfassend die Flurstücke 64 (teilw.), 65/2 (teilw.), 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauartungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnitell.

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldhecke" (A1) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine freiwachsende, 5 m breite und naturnah Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m und Bäume alle 10 m in der mittleren Reihe zu pflanzen. Nördlich und südlich der Hecke ist ein Krautsaum von jeweils 1 m zu entwickeln und durch eine Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Grünraum" (A2) ist eine extensive Wiese zu entwickeln. Es ist die Rasensaatrückmischung 7.1.2-Landschaftsrassen mit Kräutern zu verwenden. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Wiese auch beweidet werden.

4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsräume" sind die vorhandenen Grünlandflächen dauerhaft durch Mahd 1- bis 2-Mal pro Jahr zu erhalten sowie die vorhandenen Sträucher zu erhalten.

4.4 Für den Ausgleich von 8 zu rodenden Bäumen im Geltungsbereich 1 sind 4 Bäume der Art rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) straßenbegleitend am Weg nach Neu Weitendorf sowie 4 einheimische Laubbäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsräume" zu pflanzen. Zudem sind die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches 1 weiterhin zu berücksichtigen. Es ist die Baumart rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) zu pflanzen. Alle festgesetzten Bäume sind als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklungsplanung einschließlich einer regelmäßigen Bewässerung beträgt mindestens 3 Jahre.

4.5 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Pflegeschnitte an den zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen sind zulässig.

4.6 Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

Pflanzliste A - Sträucher
Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):
Pflanzenhülchen (*Evonymus europaea*)
Hartrieel (*Cornus sanguinea*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)

Pflanzliste B - Überhälter
Als Baumarten für Überhälter in der Feldhecke sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden:
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Holz-Äpfel (*Malus sylvestris*)

Alle sonstigen Festsetzungen, die allgemeinen Hinweise sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Verfahrensvermerke:

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom bis zum sowie im Internet unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/amtliche-bekanntmachungen/> erfolgt.
Gägelow, den (Siegel)

Der Bürgermeister

(2) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gägelow, den (Siegel)

Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Gägelow, den (Siegel)

Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum im Amtsgebäude des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Dienststunden nach § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie im Internet unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/amtliche-bekanntmachungen/> bekannt gemacht worden.
Gägelow, den (Siegel)

Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel)

Öffentlich bestellter Vermesser

(6) Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den (Siegel)

Der Bürgermeister

(7) Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gägelow, den (Siegel)

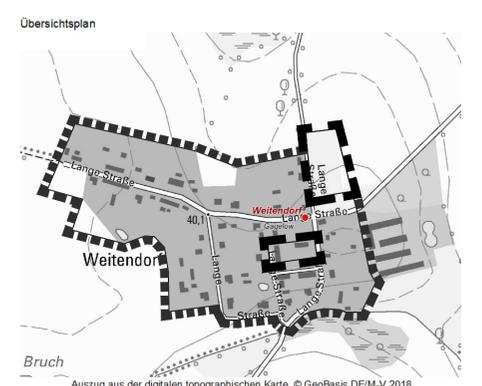
Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gägelow, den (Siegel)

Der Bürgermeister

(9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am in der Ostseezeitung sowie im Internet unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/amtliche-bekanntmachungen/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Gägelow, den (Siegel)

Der Bürgermeister



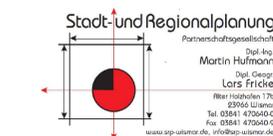
SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW ÜBER DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16

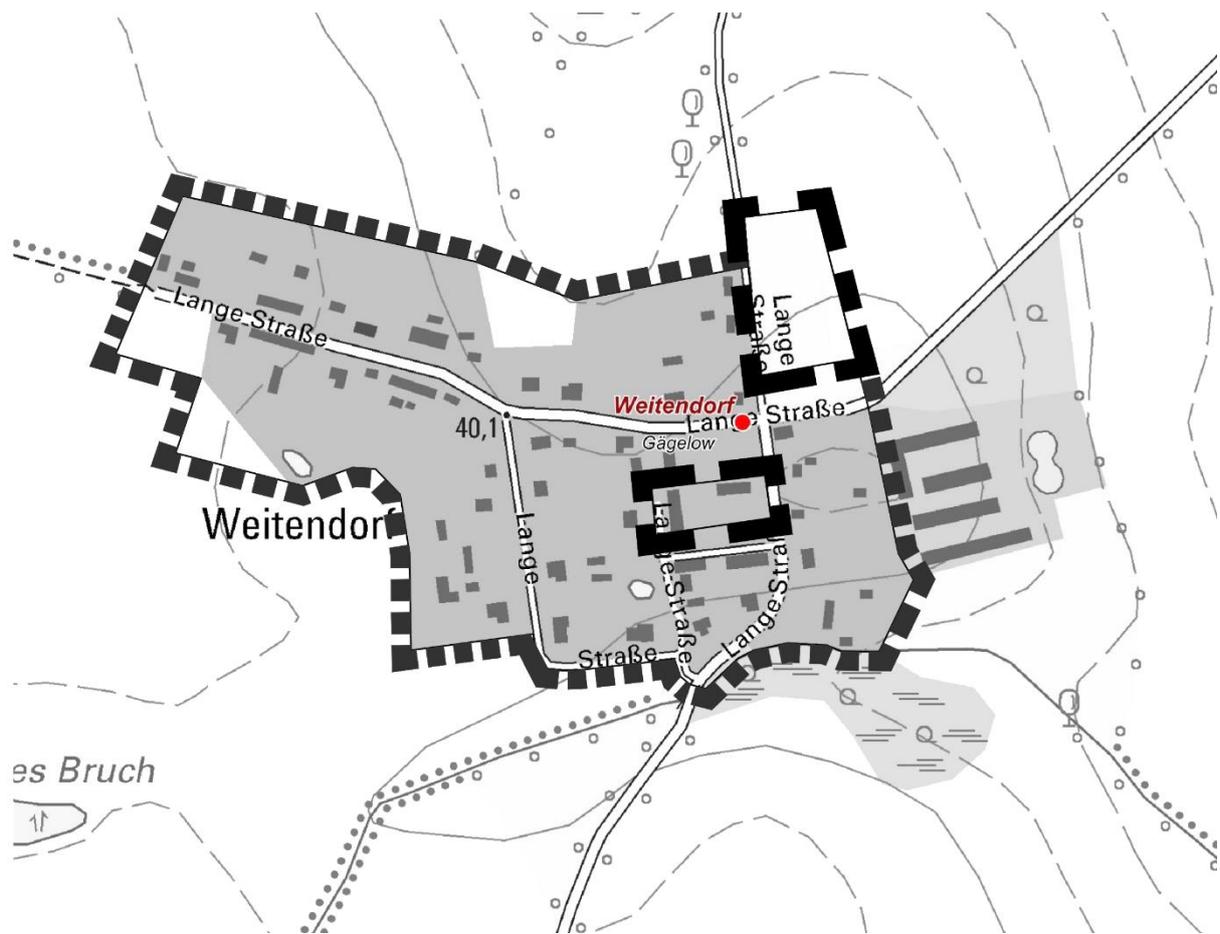
"Ortslage Weitendorf"

für den Bereich der Gemeindefläche in der Ortslage Weitendorf, gelegen östlich der "Langen Straße Nord" sowie Flächen im Zentrum der Ortslage Weitendorf gelegen zwischen den Straßenzügen der "Langen Straße Ost", umfassend die Flurstücke 64 (teilw.), 65/2 (teilw.), 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 02.03.2018





Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW ÜBER DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16

"Ortslage Weitendorf"

für einen Teil der Gemeinbedarfsfläche in der Ortslage Weitendorf, gelegen östlich der "Langen Straße Nord" sowie Flächen im Zentrum der Ortslage Weitendorf gelegen zwischen den Straßenzügen der "Langen Straße Ost", umfassend die Flurstücke 64 (teilw.), 65/2 (teilw.), 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

Begründung

ENTWURF

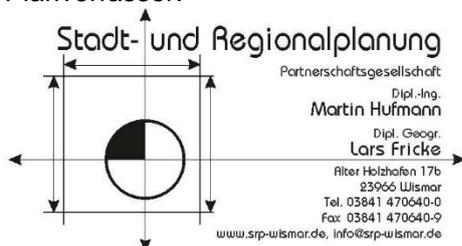
Bearbeitungsstand 02.03.2018

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen	3
1.4 Eigentumsverhältnisse	4
2. Städtebauliche Konzeption	4
2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	9
3.5 Telekommunikation	10
4. Immissionsschutz	10
5. Bodendenkmale	10
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	11
6.1 Einleitung	11
6.2 Bestandssituation	11
6.3 Eingriffsbilanzierung	15
6.4 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	20
7. Planungskosten	22
8. Sonstiges	22

Planverfasser:



1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 16

Die Satzung für den Bebauungsplan Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" wurde im Mai 2003 von der Gemeinde beschlossen und erlangte im Oktober 2003 Rechtskraft. Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes war vorwiegend die wohnbauliche Entwicklung der Ortslage Weitendorf. Der Charakter des historischen Ortsbildes sollte erhalten sowie eine maßvolle Weiterentwicklung des ehemaligen Gutsdorfes ermöglicht werden. Dabei wurden bestehende Baulücken und ehemalige Siedlungsstrukturen für die Baurechtsschaffung genutzt. Dementsprechend wurden Flächen für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes setzte eine rege Bautätigkeit ein. Einige Bauwillige äußerten Änderungswünsche bezüglich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Im November 2004 wurde daher nach eingehender Prüfung die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.06.2005, die 1. vereinfachte Änderung wurde im Juni 2005 rechtskräftig. Inhalt der Änderung war die Verschiebung von Baufenstern auf Antrag der Eigentümer, die Ausweisung eines neuen Baufensters für die Einzelhausbebauung und die Umwandlung einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

Diese Maßnahmen erfolgten auf 4 Flächen innerhalb der Ortslage auf folgenden Flurstücken: 157/3, 165 (teilw.), 71/2 und 66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Die Verschiebung der Baugrenzen in südliche Richtung erfolgte mit der Absicht, die Abstände zur Nachbarbebauung zu vergrößern und betrug ca. 15 m bzw. 3 m. Die Ausweisung einer Neubebauung erfolgte auf dem Flurstück 71/2.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht wesentlich verändert, sodass das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB angewendet wurde. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 lag ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der bis zum heutigen Zeitpunkt Bestand hat.

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Im Juni 2007 wurde die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Ziel war das Zusammenführen der angestrebten städtebaulichen und wohnbaulichen Ortsentwicklung der Gemeinde Gägelow mit den privaten Interessen eines Grundstückseigentümers innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf". Ein Teilbereich der Fläche für private Grünflächen (Hausgärten) wurde in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Anlass der Planung war der Antrag der Flächeneigentümer zur Verschiebung des Baufensters und Erweiterung der bebaubaren Fläche auf dem von ihnen erworbenen Grundstück. Es handelte sich hierbei um die Flurstücke 157/A und 157/B. Der Eigentümer strebte die Bebauung der Grundstücke mit einem Wohnhaus und einer Garage an. Die 2. vereinfachte Änderung erlangte im Oktober 2007 Rechtskraft.

1.2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst zwei Geltungsbereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16.

Der erste Geltungsbereich liegt im Nordosten der Ortslage Weitendorf und umfasst die Flurstücke 64 (teilw.) und 65/1 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Weitendorf. Im Westen grenzt die Lange Straße Nord an und im Norden und Osten Ackerflächen. Im Süden grenzt ein neues Wohnhaus an die Fläche an.

Der zweite Geltungsbereich liegt sehr zentral in der Ortslage Weitendorf und befindet sich zwischen den beiden Straßenzügen der Langen Straße Ost. Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2, Flur 1 der Gemarkung Weitendorf. Umliegend befinden sich Wohngebäude.

1.3 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow sind die hier betrachteten Geltungsbereiche als Flächen für Wohnbebauung dargestellt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 05. Dezember 2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Diese weist statt der Gemeinbedarfsfläche im Norden Flächen für Wohnbebauung aus, sodass dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes entsprochen werden kann.

Der Geltungsbereich 1 wird auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 2003 als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Veranstaltungs- und Festplatz)" dargestellt. Der Geltungsbereich 2 umfasst im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Dort waren Verkehrsflächen, Wohnbauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" vorgesehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird unter Punkt 6 dieser Begründung durchgeführt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als weitere Grundlagen dienen der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow sowie dessen wirksame Änderungen. Als Plangrundlagen wurden die aktuelle Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Weitendorf, die digitale topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches 1 befinden sich zum überwiegenden Teil in Gemeindeeigentum, ein kleinerer Bereich im Norden ist derzeit noch in Privateigentum. Bei den überplanten Flurstücken im Geltungsbereich 2 handelt es sich im Wesentlichen um private Flächen. Abgesehen von kleineren Straßen- und Wegeflächen entfällt hier lediglich ein untergeordneter Anteil auf gemeindeeigene Flächen.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Gägelow wird in zwei Geltungsbereiche geteilt, für die jeweils ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll.

Der **Geltungsbereich 1** umfasst Teilbereiche der Flurstücke 64 und 65/2 der Flur 1 der Gemarkung Weitendorf und liegt direkt an der Langen Straße Nord nach Neu Weitendorf. Im Norden und Osten grenzt der Bereich an Ackerflächen. Im Westen befindet sich Wohnbebauung und im Süden wurde bereits ein Einfamilienhaus auf dem angrenzenden Flurstück errichtet.



Geltungsbereich 1, Nordosten der Ortslage Weitendorf, © GeoBasis DE/M-V 2018

Zudem befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches 1 ein Biotop in Form einer Baumgruppe mit der Bezeichnung "Naturnahe Feldgehölze". Dieses Biotop wird von den Planungen nicht berührt und bleibt als solches bestehen. Als zusätzlicher Schutz wird ein je 3 m breiter Grünstreifen und Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist, um das Biotop festgesetzt, sodass sich ein Mindestabstand von 6 m zwischen Biotop und Hausgarten ergibt.

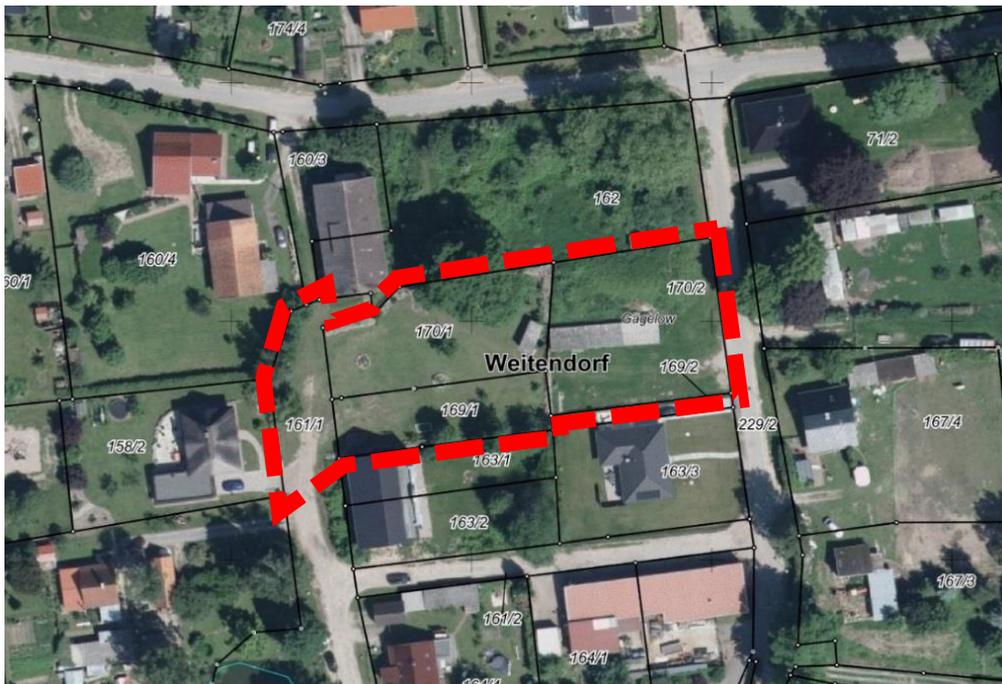
Der Geltungsbereich 1 ist derzeit als Grünfläche vorhanden und wird regelmäßig gemäht. Die ursprüngliche Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf wurde bisher nicht realisiert und kann somit zukünftig entfallen. Deshalb soll für diesen Bereich die Errichtung von drei Einfamilienhäusern bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Dies entspricht in etwa der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wodurch ein städtebaulich geordneter Ortsausgang ermöglicht wird.

Nördlich sollen, bis zur Grenze des rechtskräftigen Ursprungsplanes, eine naturnahe Wiese sowie eine Feldhecke angrenzen, welche gleichzeitig als Ausgleich für die geplanten Eingriffe dienen.

Der **Geltungsbereich 2** befindet sich zentral in der Ortslage Weitendorf und umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 sind für die Flurstücke teils unterschiedliche Nutzungen dargestellt.

Die Flurstücke 169/1 und 170/1 (teilw.) waren bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ehemalige Bebauung mit Teilen des Gutshofes wurde bereits abgerissen, sodass diese Flächen derzeit als Rasenfläche existieren und regelmäßig gemäht werden.

Das Flurstück 170/2 sowie der östliche Teil des Flurstücks 170/1 sind im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte bisher aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in diesem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bislang nicht umgesetzt werden, da die Gebäude auf den westlich angrenzenden Flurstücken inzwischen abgerissen wurden.



Geltungsbereich 2, Zentrum der Ortslage Weitendorf, © GeoBasis DE/M-V 2018

Statt eines Parks befindet sich auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf nur eine ehemalige Garagenanlage, welche einen deutlichen städtebaulichen Missstand darstellt. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann die Gemeinde hier eine Baulücke schließen, die seit Jahren im Zentrum der Ortslage Weitendorf besteht. Im gemeindlichen Interesse ist eine weitere Wohnbebauung daher deutlich höher zu bewerten als die Herstellung der bisher festgesetzten, aber nicht realisierten Parkanlage.

Das Flurstück 161/1, Flur 1 der Gemarkung Weitendorf diente bisher als Zuwegung zu den bereits genannten Flurstücken. Aufgrund wechselnder Eigentumsverhältnisse würde die Gemeinde diesen Teil des Weges allerdings veräußern, um so ein durchgehendes Allgemeines Wohngebiet schaffen zu können, das aufgrund der Lage als Sackgasse mit der weiter bestehenden Zuwegung auskommt. Es wird darauf hingewiesen, dass angrenzend nur Flächen eines Eigentümers liegen. Durch den Verzicht auf die öffentliche Verkehrsfläche treten keine nachteiligen Veränderungen ein.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll in einem ländlichen Wohnort die bauliche Nutzung erweitert werden. Durch die Einbeziehung der nordöstlichen Gemeinbedarfsfläche wird die gesamte Siedlungsfläche der Ortslage Weitendorf zudem gegenüber der freien Landschaft eindeutig abgegrenzt. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der beiden Geltungsbereiche, die sich bereits aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ableiten lässt, werden die neuen Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete werden ähnliche Festsetzungen getroffen.

Im Geltungsbereich 1 soll der Bau von drei weiteren Wohnhäusern ermöglicht werden, im Geltungsbereich 2 der Bau von zwei Wohnhäusern, die durch die Ausweisung von Baugrenzen reguliert werden. So sind im Geltungsbereich 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Geltungsbereich 1 aber nur Einzelhäuser, um den Übergang in die offene Landschaft städtebaulich besser zu regulieren.

Beiden Baugebieten gemeinsam ist die Festsetzung der offenen sowie eingeschossigen Bauweise. Für die Geltungsbereiche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Bezüglich der zulässigen Firsthöhe wird die Zweiteilung der Ursprungsplanung beibehalten. Für den zentralen Geltungsbereich 2 wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zugelassen. Für den am Ortsrand liegenden Geltungsbereich 1 gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die Bebauung im Ortsteil Weitendorf entsprechend ihres ländlichen Charakters städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Daher werden die Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung aus dem Ursprungsplan aus dem Jahre 2003 beibehalten, um im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die vorhandene Struktur zu sichern.

Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes sowie der 1. und 2. Änderung bleiben unverändert erhalten.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Weitendorf wird durch die asphaltierte Verbindungsstraße nach Proseken an die Landesstraße Wismar-Klütz sowie über die Straße nach Wolde an die Bundesstraße 105 angeschlossen. Der unbefestigte Weg nach Neu Weitendorf und die dortige Anbindung an die Landesstraße haben lediglich lokale Bedeutung. Der unbefestigte Weg nach Jassewitz ist als Kunstpfad im Kreisgebiet bekannt. Er wird vorwiegend durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie durch Fußgänger und Radfahrer genutzt.

An der gegebenen innerörtlichen Verkehrserschließung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Wesentlichen festgehalten. Abstellflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich bleiben wie in der Ursprungsplanung erhalten.

Ein Teilbereich der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 161/1, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, soll im Laufe der Planung aufgrund von geänderten Eigentumsverhältnissen ebenfalls in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die

Gemeinde würde diesen Teilbereich deshalb ebenfalls an den anliegenden Eigentümer veräußern. Die Erschließung bleibt trotz dessen gesichert.

2.5 Flächenbilanz

Die Geltungsbereiche der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfassen insgesamt etwa 0,96 ha. Die Flächen unterteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung		Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete		
Geltungsbereich 1	3 340 m ²	6 400 m²
Geltungsbereich 2	3 060 m ²	
Grünflächen		
Feldhecke, öffentlich	270 m ²	3 185 m²
Naturnahe Wiese, öffentlich	1 720 m ²	
Abschirmgrün, öffentlich	560 m ²	
Sichtschutzpflanzung, öffentlich	635 m ²	
Plangebiet - Gesamt		9 585 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Ergänzungsfläche sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Straßen anzubinden. Die Ver- und Entsorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar aus dem Wasserwerk in Gramkow. Die neuen Hausanschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar anzuschließen. Neuan schlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Ende 2017 wurde in der Gemeinde Gägelow ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Im Rahmen dieser Planung wurde auch die Ortslage Weitendorf betrachtet. Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden kann in den beiden Geltungsbereichen über vorhandene Löschwasserbehälter sowie einen Hydranten im öffentlichen Raum sichergestellt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In Weitendorf existiert eine Abwasserdruckleitung, an die die Grundstücke in den Geltungsbereichen angeschlossen werden können. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar.

Für das Gemeindegebiet besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser (NSchiWS) des Zweckverbandes Grevesmühlen, damit ist die Versickerung des Niederschlagswassers für den Geltungsbereich 2 erlaubnisfrei. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Im Geltungsbereich 1 ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Deshalb wird von der Gemeinde derzeit ein Regenrückhaltebecken konzipiert, welches im Bereich des Biotops in Verbindung mit den naturnahen Feldgehölzen entstehen soll. Dazu soll das Niederschlagswasser der drei Grundstücke zentral gesammelt und dann in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON e.dis AG sichergestellt. Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Geltungsbereiche gesichert. Die Mülltonnen sind am Tag der Abfuhr an der öffentlichen Straße für die Abholung bereitzustellen.

Stellplätze für Abfallbehälter sollten so gestaltet werden, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 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.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden.

4. Immissionsschutz

Östlich der Ortslage Weitendorf befindet sich eine Schweinemastanlage der Betriebsgemeinschaft Zierow Landwirtschafts KG. Die Anlage verfügt über etwa 3 400 Mastschweineplätze und unterliegt den Anforderungen genehmigungspflichtiger Anlagen nach BImSchG. Die Anlage wurde durch Bescheid des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin vom 6.5.1997 genehmigt. Die Änderung der genehmigungsbedürftigen Anlagen wurde mit Schreiben vom 3.9.1998 genehmigt.

Bereits bei der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde ein Gutachten vom 29.7.1998 berücksichtigt. Durch die AUA, Agrar- und Umwelttechnik GmbH wurde ermittelt, dass zwischen den Güllebehältern und der nächstgelegenen Wohnbebauung 180-190 m Abstand gehalten werden muss. Die 3. vereinfachte Änderung nimmt darauf Rücksicht. Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich 1 liegt mindestens 195 m von den Güllebehältern entfernt, weshalb davon ausgegangen wird, dass es zu keinen schädlichen Emissionen in diesem Bereich kommt.

Auch die an der Langen Straße Ost liegende Schlosserei wurde eingehend bei der Ursprungsplanung hinsichtlich ihrer Emissionen betrachtet. Laut der Beurteilung des TÜV Nord kann davon ausgegangen werden, dass "aufgrund der Tatsache, dass lärmintensive Arbeiten (z.B. der Einsatz der Flex) ausschließlich im Tagzeitraum und immer nur für kurze Zeit und im Innern des Gebäudes erfolgen, können diese als nicht immissionsrelevant für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen angesehen werden. Auch der geringe Kundenverkehr wird aufgrund der kurzen Wege auf dem Betriebsgelände als nicht immissionsrelevant eingeschätzt".

Damit kann davon ausgegangen werden, dass immissionsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

5. Bodendenkmale

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Auf der Planzeichnung wird jedoch ein textlicher Hinweis gegeben, der das Verhalten bei unvermuteten Bodendenkmalfunden regelt.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

6.1 Einleitung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden kulturellen Zwecken dienende Flächen sowie Grünflächen überplant, wodurch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich wird.

Eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebieten durch das Vorhaben liegt nicht vor. Ebenso wird mit der Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Anlage 1 BauGB zum UVPG begründet.

Innerhalb der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB ist daher die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

6.2 Bestandssituation

Plangeltungsbereich 1

Der Plangeltungsbereich 1 wird umgrenzt

- im Norden und Osten von Ackerflächen
- im Westen von Straßenverkehrsflächen
- im Süden von Wohnbau- und Biotopflächen.

Diese Fläche liegt im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und war gemäß B-Plan Nr. 16 als Einrichtung für kulturelle Zwecke (Veranstaltungs- und Festplatz) geplant. Innerhalb dieser Fläche wurde, wie es auch im Ursprungsplan geplant war, eine Mähwiese entwickelt und dementsprechend regelmäßig gemäht. Sie stellt sich als artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem Kräuteranteil auf Mineralböden dar (GIM, gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG 2013)). Östlich daran angrenzend, befindet sich eine Hecke auf einem Wall, deren Anpflanzung im Zuge der Aufstellung des B-Planes 16 vorgenommen wurde.

Im Zufahrtsbereich der Wiese ist die Vegetation durch Befahrung stark reduziert. Im südwestlichen und östlichen Bereich des Grünlandes befinden sich Schutt- und Gehölzschnittablagerungen.

Im Südosten des Plangeltungsbereichs 1 befindet sich gemäß Geodatenportal M-V (www.gaia-mv.de) ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines naturnahen Feldgehölzes bzw. einer Baumgruppe. Die Baumgruppe besteht aus mehreren teilweise mehrstämmigen Berg-Ahornen (*Acer pseudoplatanus*) und wird durch eine Wassersenke, die der Retention dient und laut Gemeinde immer schon Bestandteil des Biotops ist, unterbrochen. Südlich der Wassersenke sind ältere Bäume mit Stammumfängen zwischen 90 cm – 1,5 m vorhanden. Laut Luftbild (Stand: Juni 2016) befindet sich nördlich der Wassersenke ebenfalls mindestens ein älterer großkroniger Baum, der im aktuellen Bestand nicht mehr vorhanden ist. An dieser Stelle erfolgten laut Gemeinde Instandhaltungsmaßnahmen für die Wassersenke.

Am südwestlichen Plangebietsrand befinden sich straßenbegleitend mehrere Großbäume.

Plangeltungsbereich 2

Der Plangeltungsbereich 2 umfasst das zentral gelegene Areal an der Langen Straße Ost, das ursprünglich als Parkanlage (PPJ) geplant war sowie westlich davon liegende Wohngebietsflächen, die in der Ursprungsplanung teilweise als Verkehrsflächen vorgesehen waren. Die als Parkanlage geplanten Flächen stellen sich aktuell teilweise als Brache dar: Hier befindet sich ein brach liegender verschlossener Garagenkomplex auf einer artenarmen Zierrasenfläche. Nördlich des Garagenkomplexes sind Brennessel, Brombeergebüsch und junge Birken aufgewachsen.

Der Bereich westlich des Garagenkomplexes stellt sich ebenso als artenarme Zierrasenfläche dar auf der relativ zentral ein Apfelbaum steht. Der westliche Bereich ist im Osten und Norden von einer Trockensteinmauer begrenzt. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine ältere Weide.

Umgrenzt ist das Plangebiet im Osten von Straßenverkehrsflächen. Im Norden, Westen und Süden grenzen allgemeine Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

Die Erschließung der Plangebiete erfolgt jeweils über die angrenzenden Straßen.

Schutzgebiete

Innerhalb der Plangeltungsbereiche oder in der Umgebung von Weitendorf sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete vorhanden.

Schutzobjekte/Biotop

Im Plangebiet werden vier vorhandene Laubbäume zum Erhalt festgesetzt, um deren dauerhaften Fortbestand zu sichern.

Das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop im Südosten des Plangeltungsbereiches 1 wird von der Planung nicht berührt. Der gesamte Bereich des Biotops wird wie in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt und der Sukzession überlassen.

Die das Biotop umgebenden Flächen werden als Grünflächen festgesetzt und ein daran anschließender 3 m breiter Saum ist von Bebauung freizuhalten, sodass sich Abstandsflächen von mind. 6 m Breite zwischen Biotop und Wohngebiet ergeben.

Im Vergleich zum Ursprungsplan, der keine Abstandsflächen zum Biotop vorsah, werden in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 Pufferflächen eingeplant, die Störreize abmildern.

In der näheren Umgebung der Baumgruppe befinden sich Wohnbebauung und Verkehrsflächen, sodass bereits eine Vorbelastung, durch Störreize, Prädatoren etc. vorliegt. Durch die geplante Wohnbebauung sind auch trotz Abstandsflächen zusätzliche Reize zu erwarten, die die Lebensraumfunktion der Baumgruppe durch Störreize zusätzlich beeinträchtigen. Dies wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

In 70 m östlicher Entfernung zum Plangeltungsbereich und nördlich der Stallanlage liegt ein weiteres naturnahes Feldgehölz, das sich mittlerweile als Waldfläche

darstellt. Durch die Entfernung sowie durch die vorhandene Vorbelastung aus den südlich angrenzenden Schweinemastanlagen werden keine Störungen bzw. Beeinträchtigungen erwartet, die von der geplanten Wohnbebauung zusätzlich ausgehen.

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit auszuschließen.

Artenschutz

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den Begehungen und der Kartierung der Biotoptypen keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, sodass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Die erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung geben keine Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten bei der Umsetzung der vorliegenden Planung.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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 Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

Gebäudeabbruch

- Plangeltungsbereich 1: entfällt
- Plangeltungsbereich 2: Rückbau des Garagenkomplexes
Der Garagenkomplex ist verschlossen und weist keinen Dachüberstand auf, der Nistmöglichkeiten bietet. Dadurch kann ausgeschlossen werden, dass das Gebäude als Sommerquartier/Tageshangplatz für Fledermäuse oder als Nistmöglichkeit für Gebäudebrüter geeignet ist. Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Abbruch des Gebäudes ausgeschlossen werden.

Beseitigung von Bäumen

Bei Planungsausführung gehen innerhalb des Geltungsbereiches 1 einige Einzelbäume verloren. Es handelt sich um 8 Robinien mit einem Stammumfang von 90 cm. Reproduktionsstätten (Nester, Höhlen) baumbewohnender Vogelarten sowie Wochenstuben von Fledermäusen konnten während der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Der Zeitpunkt für eine Beseitigung der Bäume wird jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Auf der Brachfläche nördlich des Garagenkomplexes ist geplant den Aufwuchs aus Brombeergebüsch und Jungbirken zu beseitigen. Reproduktionsstätten von Vögeln konnten zum Zeitpunkt der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Da

das Gebüsch potentiell von Gehölzbrütern genutzt werden kann, sollte die Brachfläche außerhalb der Brutzeiten geräumt werden.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb der Plangeltungsbereiche sind keine Gewässer vorhanden. Somit können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Es werden vorwiegend Zierrasen- und intensive Grünlandflächen im Siedlungsbereich überplant, die sich nicht als Lebensraum für Amphibien, Reptilien oder Brut habitat für Bodenbrüter eignen. Es sind vor allem Vogelarten des Siedlungsbereiches und Amphibien zu erwarten, die die Flächen als Wanderkorridor nutzen. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand in Bezug auf Amphibienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere von den Tieren aufgesucht werden und in denen diese vernichtet werden können. Auf diese Weise werden artenschutzrechtliche Verbote vermieden.

Lärm

Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit baubedingten Lärmemissionen und somit mit temporären Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf diese temporären Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Können für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, sodass die Planung nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstößt bzw. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Es ist zu erwarten, dass Vögel des Siedlungsbereiches die Plangebiete als Nahrungshabitat und Amphibien die Plangebiete als Wanderkorridor nutzen. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden nicht nachgewiesen.

Bei der für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um Siedlungsbrachen mit teilweise intensiver Grünlandnutzung, Siedlungsgehölzen sowie Zierrasenflächen. Die Plangebiete sind umgeben von Wohngebieten, Verkehrsflächen und Acker. Störepfindliche Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. In unmittelbarer Siedlungsnähe sind siedlungstypische Arten verbreitet, die bei Überplanung der Flächen in benachbarte Lebensräume ausweichen können.

Es wird daher davon ausgegangen, dass hier keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen und damit auf die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verzichtet werden kann.

Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 wurde der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen der Ursprungsplanung und eigener Erhebungen aufgenommen. Der Baumbestand ist in der Planzeichnung dargestellt.

Entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs 1 sind acht vitale Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit einem Stammumfang von 90 - 95 cm, gemessen bei einer Höhe von 130 cm, vorhanden sowie eine ältere Kastanie mit einem Stammumfang von 2 m, die unter den gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V fällt. Da die Abstände unregelmäßig sind, werden die Bäume nicht als Baumreihe aufgenommen. Aufgrund der Zufahrtsplanung ist es vorgesehen die Robinien zu roden. Die Kastanie wird zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs 2 sind zentral gelegen ein niedrigstämmiger Apfelbaum und eine Eiche vorhanden. Im westlichen Randbereich wächst eine ältere Weide. Die Bäume werden wie in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt.

In der Ursprungsplanung werden an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs 1 drei Bäume mit Anpflanzgebot dargestellt, die in die 3. Änderung mit aufgenommen werden.

Im Plangeltungsbereich 2 waren ursprünglich im Rahmen der Parkgestaltung, zahlreiche Baumpflanzungen mit Hochstämmen der Art *Crataegus laevigata* "Pauls Scarlet" geplant, die bisher nicht umgesetzt wurden. Die geplanten Baumpflanzungen waren nicht Teil der Ersatzmaßnahmen, sondern lediglich zur Gestaltung der Parkanlage vorgesehen. Bei Umnutzung in Wohnbauflächen entsprechen diese Baumanpflanzungen nicht mehr den gestalterischen Zielen der Gemeinde, sodass von einer Übernahme der Bäume in den Änderungsbereich abgesehen wird.

6.3 Eingriffsbilanzierung

Für die Eingriffsbilanzierung werden als Bestand die Biotope der Ursprungsplanung herangezogen. Die nicht bebauten Wohnbauflächen werden als Ziergarten bestimmt. Das entspricht auch den aktuellen Gegebenheiten in den umliegenden Gärten.

Durch die Planung werden somit maßgeblich Ziergarten-, Grünland- und Parkflächen in Wohngebiete umgewidmet. Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches 1 wird als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert.

Alle beanspruchten Flächen liegen innerhalb des besiedelten Bereiches, sodass für die neue Wohnbebauung keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Der Anteil der versiegelten Flächen für die geplante Wohnbebauung wird ansteigen. Teilweise wird bereits versiegelte Fläche (Garagenkomplex) umgenutzt.

Mit einer GRZ von 0,2 wird bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine Bebauung zu gewährleisten, die sich in Art und Umfang sowohl in das Ortsbild als auch in den Naturraum behutsam einfügt. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m im Geltungsbereich 1 sowie von 8,50 m im Geltungsbereich 2 verfolgt, um die Nutzungsdichte im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu begrenzen.

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen werden die Umweltbelange, insbesondere auch hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

Methodik Eingriffsberechnung

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

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Größe der betroffenen Fläche zusammengefasst:

Tabelle 1: Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswert
2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	373	3	4
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	3 338	1	1
13.4.3	Jüngere Parkanlage (PPJ)	1 363	1	1

Eingriffsbilanzierung

Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume stellen bebauungsfreie, unversiegelte sowie nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete dar. In Abhängigkeit von ihrer Größe und Geschlossenheit erfüllen sie ökologische und landschaftsästhetische Grundfunktionen. Der Beeinträchtigungsgrad eines landschaftlichen Freiraums ergibt sich aus dem Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen und dem davon abzuleitenden Korrekturfaktor. Als Störquellen und vorbelastete Bereiche sind die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Straße bei der Ermittlung des Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung zu betrachten. Gemäß der Anlage 10 der HzE ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Ergänzungsflächen.

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung der Einzelhäuser ist eine GRZ von 0,2 festgelegt. Zuzüglich der Überschreitung von 50 Prozent kann ein GRZ-Faktor von 0,3 (0,2 + 0,1) angenommen werden, der mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert wird.

Gemäß Anlage 10 Punkt 2.4.1 der HzE ist bei der Vollversiegelung von Flächen das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 zu erhöhen.

Im Plangeltungsbereich 2 überlagert sich der für den Rückbau bestimmte Garagenkomplex mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet. Dieser Bereich sowie die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete werden von der Bilanzierung ausgeklammert.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Maßnahme		Flächenverbrauch (in m ²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Allgemeines Wohngebiet im PGB 1 (GIM)	3 338 x (0,2 + 0,1)	1 001,4	1	0,5	0,75	1 127
Allgemeines Wohngebiet im PBG 2 (PPJ)	930 x (0,2 + 0,1)	279	1	0,5	0,75	314
					Summe:	1 441

Verlust der Biotopfunktion

In den nicht überbaubaren Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete werden voraussichtlich Ziergärten entstehen. Dies betrifft die Grünlandflächen im Plangeltungsbereich 1 sowie die Parkflächen im Plangeltungsbereich 2. Alle weiteren Flächen sind bereits Teil von Wohnbauflächen und werden daher in der Bilanzierung

rung nicht weiter berücksichtigt. Da Ziergärten eine geringere Wertstufe als Grünland- und Parkflächen haben, ist hierbei mit einem Verlust der Biotopfunktion zu rechnen, der zu bilanzieren ist.

Tabelle 3: Verlust der Biotopfunktion durch Umnutzung

Maßnahme	Flächenverbrauch (in m ²)	Kompensationserfordernis (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Allgemeines Wohngebiet im PGB 1 (GIM)	2 336,6	1	0,75	1 752
Allgemeines Wohngebiet im PGB 2 (PPJ)	651	1	0,75	488
			Summe:	2 240

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung können aber alle Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches 1 befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Baumgruppe aus Berg-Ahornen. Ein Teil des Biotops liegt außerhalb des Änderungsbereiches, jedoch innerhalb des Bebauungsplangebietes. Das Biotop befindet sich aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet (< 50 m) in der Wirkzone 1 und wird als Feldgehölz aus heimischen Baumarten (BFX) eingestuft. Gemäß HzE ergibt sich eine Wertstufe von 3. Da in der näheren Umgebung des Biotops Wohnbauflächen und Verkehrsflächen vorhanden sind, besteht bereits eine Vorbelastung der Lebensraumfunktion des Biotops durch beispielsweise Lärm- und Lichtreize. Daher wird ein Kompensationserfordernis von 4 zu Grunde gelegt. Als Wirkungsfaktor wird gemäß HzE 0,3 verwendet, da es sich um ein Wertbiotop handelt, das innerhalb des Planbereichs liegt.

Tabelle 4: Bilanzierung eines Wertbiotops innerhalb der Wirkzone I

Gesch. Biotop innerhalb der Wirkzone < 50 m	Flächenverbrauch (in m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis (K)	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Baumgruppe (BFX)	373	3	4	0,3	448
				Summe:	448

Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen

Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereichs 2 war gemäß Ursprungsplan eine vollversiegelte Verkehrsfläche geplant. Diese soll nun außerhalb der Baugren-

ze zur anliegenden Wohngebietsfläche hinzugezogen werden. Es ist anzunehmen, dass dieser Bereich als Ziergarten gestaltet wird, z.B. in Form von Zierrasenflächen mit heimischen und nichtheimischen Sträuchern. Da dies im Vergleich zur vollversiegelten Verkehrsfläche eine Aufwertung darstellt und die Flächen dem Naturhaushalt zurückgeführt werden, wird diese Umnutzung als Minimierung bilanziert.

Da die oben beschriebene Ausprägung des Ziergartens angenommen wird, wird ein Entsiegelungsfaktor von 0,5 verwendet.

Tabelle 5: Minderungsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m ²	Entsiegelungsfaktor	Flächenäquivalent für Minimierung m ² KFÄ
Ziergarten (im Ursprungsplan vollversiegelte Verkehrsfläche)	382	0,5	191
			191

Baumrodungen

Zur Gestaltung der Zufahrten zu den geplanten Grundstücken ist es erforderlich innerhalb des Plangeltungsbereichs 1 acht Robinien mit einem Stammumfang von 90 cm zu roden. Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ist bei Stammumfängen bis 150 cm ein Ausgleich 1:1 je Baum zu erbringen.

Tabelle 6: Baumrodung und Kompensation

Bäume	Kompensation (1:1)
8 x <i>Robinia pseudoacacia</i> ; StU. 90 cm	8 Bäume

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind als interne Kompensationsmaßnahmen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches 1 eine naturnahe Wiese und eine Feldhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze anzulegen. Die Feldhecke würde einen Abstand von 45 m zu den Wohnbauflächen haben sowie an der westlichen Seite an den unversiegelten Wirtschaftsweg und an der östlichen Grenze an die vorhandene Hecke anschließen. Die Feldhecke schützt die naturnahe Wiese vor Einträgen aus der Landwirtschaft wie Dünger und Pestiziden und grünt den Siedlungsabschluss des Ortes ein. Die Wiese erfüllt zudem als Nahrungshabitat für diverse Tiergruppen und als Nistmöglichkeit für Bodenbrüter wichtige faunistische Funktionen.

Für die beiden Ausgleichsmaßnahmen werden jeweils ein Kompensationswert von 3,5 und ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet, da sich die Flächen außerhalb des Planbereichs befinden. Da sich der Bereich, der für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist, am Ortsrand befindet und von zwei Seiten mit der offenen Landschaft verbunden ist, wird ein höherer Kompensationswert genutzt.

Tabelle 7: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Flä- che in m ² (A)	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl (K)	Leistungs- faktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Feldhecke	272	2	3,5	0,6	571
Naturnahe Wiese	1 721	2	3,5	0,6	3 614
				Summe:	4 185

Für die Eingriffsbilanzierung wurden die Versiegelung, der Funktionsverlust, die Minimierungsmaßnahmen sowie die Auswirkungen auf das vorhandene Wertbiotop innerhalb der Wirkzone I berücksichtigt. Als Ergebnis entsteht ein multifunktionaler Gesamteingriff von 4 013 m² KFÄ, der durch interne Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Tabelle 8: Multifunktionaler Gesamteingriff

Eingriff	m ² KFÄ
Versiegelung	1 440
Funktionsverlust	2 240
Wirkzonen	448
Minimierung	191
Multifunktionaler Gesamteingriff	3 937
Interne Kompensation	4 185

6.4 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldhecke" (A1) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine freiwachsende, 5 m breite und naturnahe Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m und Bäume alle 10 m in der mittleren Reihe zu pflanzen. Nördlich und südlich der Hecke ist ein Krautsaum von jeweils 1 m zu entwickeln und durch eine Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Wiese" (A2) ist eine extensive Wiese zu entwickeln. Es ist die Rasensaatmischung 7.1.2-Landschaftsrassen mit Kräutern zu verwenden. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Wiese auch beweidet werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die vorhandenen Grünlandflächen dauerhaft durch Mahd 1- bis 2- Mal pro Jahr zu erhalten.

Für den Ausgleich von 8 zu rodenden Bäumen im Geltungsbereich 1 sind 4 Bäume der Art rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) straßenbegleitend am Weg

nach Neu Weitendorf sowie 4 einheimische Laubbäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" zu pflanzen. Zudem sind die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches 1 weiterhin zu berücksichtigen. Es ist die Baumart rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) zu pflanzen.

Alle festgesetzten Bäume sind als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklungspflege einschließlich einer regelmäßigen Bewässerung beträgt mindestens 3 Jahre.

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Pflegeschnitte an den zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen sind zulässig. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

Pflanzliste A – Sträucher

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

- Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Pflanzliste B – Überhälter

Als Baumarten für Überhälter in der Feldhecke sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden:

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Hinweise

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

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. 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. Planungskosten

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde Gägelow und den privaten Eigentümern anteilig getragen. Die Gemeinde beabsichtigt die Kosten durch Grundstücksverkäufe im Geltungsbereich 1 zu refinanzieren.

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Amt Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Gägelow, den

....., Der Bürgermeister

Gemeinde Gägelow
Übersichtskarte über den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 16
"Ortslage Weitendorf"

