

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2015-246				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 09.02.2015 Verfasser: Steffen, Marleen				
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" der Gemeinde Gägelow Hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
24.02.2015	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

- 1) Für das rd. 0,6 ha große Gebiet in der Gemeinde Gägelow, Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch das Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow (Gemeindezentrum; ehemalige Telekom-Fläche), durch gemischte Bauflächen im Süden und im Westen durch die Marktstraße, soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" aufgestellt werden (s. Übersichtsplan in der Anlage). Da es sich um eine Nachverdichtung von städtebaulichen Strukturen handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow für einen nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit altengerechten Wohnungen auf dem Flurstück 24/26, Flur 1, Gemarkung Gägelow, zu schaffen. Dafür werden das im Ursprungsplan festgesetzte Mischgebiet sowie eine festgesetzte Grünfläche und eine Verkehrsfläche in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umgewidmet. Auf den Flächen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB überwiegend nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit dem angesprochenen Wohnbedarf bestimmt sind. Ziel des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus, auf einer Teilfläche des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes eine Erschließungsstraße inklusive Stellplätze zu schaffen. Durch diese soll gleichzeitig die Erschließung des östlich angrenzenden Gemeindezentrums planungsrechtlich vorbereitet werden.
- 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
- 4) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow billigt den vorliegenden Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Ein Wohnungsbauunternehmen plant auf dem Flurstück 24/26, Flur 1, Gemarkung Gägelow, Wohngebäude mit überwiegend altengerechten Wohnungen zu errichten. Da eine Teilfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet und weitere benötigte Flächenanteile als Grünfläche und Verkehrsfläche festgesetzt sind, muss der Bebauungsplan für das geplante Vorhaben geändert werden. Die vorhandene Bausubstanz auf der Fläche soll im Zuge der Durchführung des geplanten Vorhabens vollständig beraumt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche konnte bisher nicht realisiert werden. Die Fläche stellt sich teilweise als Grünbrache und Lagerfläche dar. Die Erschließung der Fläche erfolgt im nördlichen Bereich über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße, die zukünftig auch das östlich angrenzende Gemeindezentrum (ehemaliges Telekom-Gelände) erschließen soll. Die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche soll daher nicht realisiert werden. Durch die planungsrechtliche Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und gleichzeitig der besondere Wohnbedarf für Personen, die auf altengerechte Wohnungen angewiesen sind, gedeckt werden.

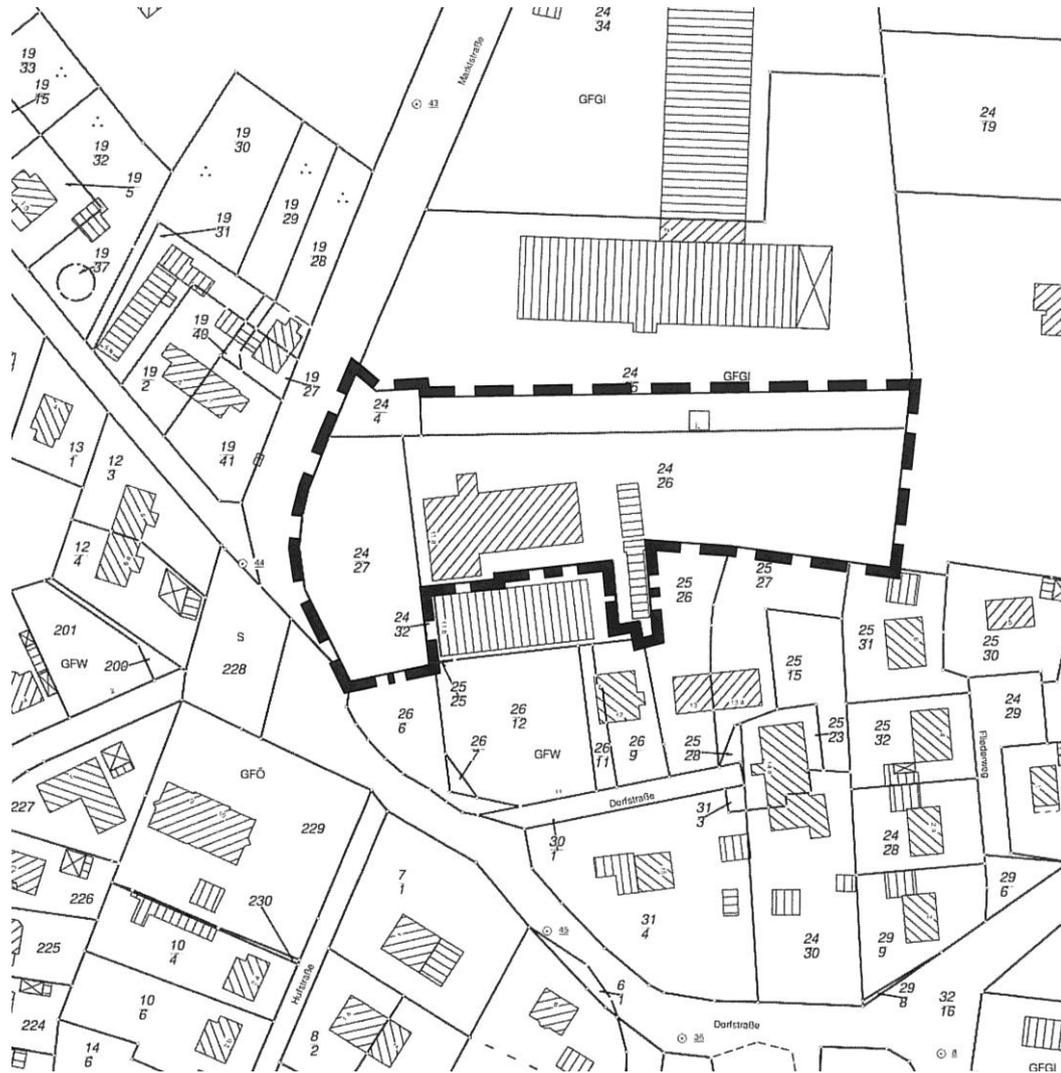
Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

- Übersichtskarte über den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"
- Entwurfsunterlagen 7. Änderung B-Plan Nr. 5 einschließlich Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

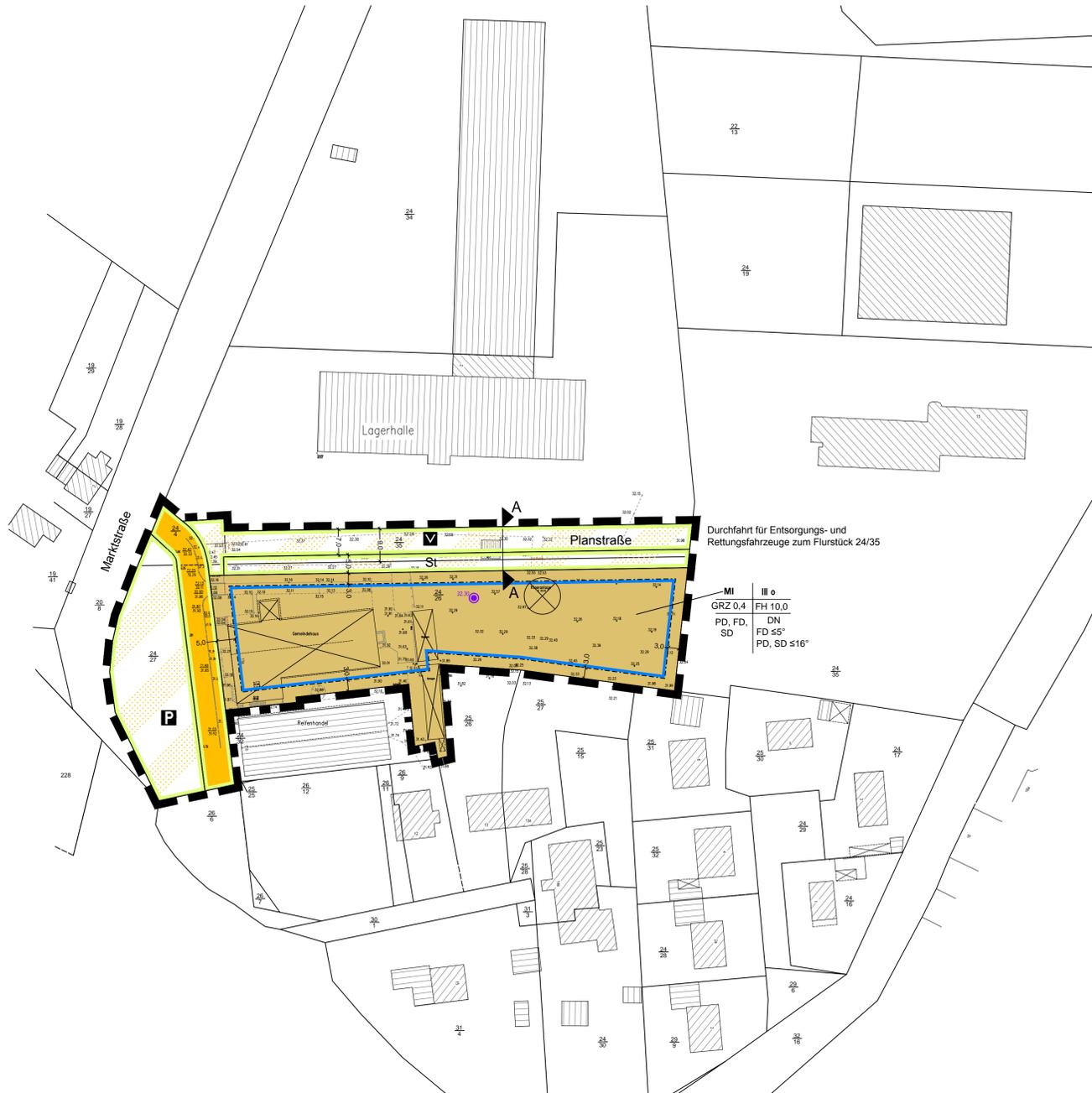
Gemeinde Gägelow
Übersichtskarte über den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bauungsplanes Nr.
5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m
Schnitt A-A

Kfz= Kraftfahrzeuge
Fu= Fußgänger
P= Parken
B= Bänke
G= Grün

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: Januar 2015;
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung (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, § 6 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
PD, FD, SD Pult-, Flach- und Satteldach
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
Bezugspunkt für Höhenangaben in m über HN
Bemaßung in m
Straßenquerschnitt
Kleinkläranlage, künftig fortfallend
vorhandene Gebäude, künftig fortfallend

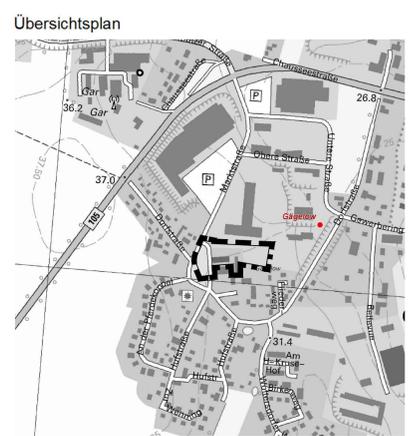
Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder 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 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 Bodenausbaus 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 Baumst des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Unverbindliche Planerläuterung:
Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obst- oder Hausgarten" festgesetzte Teilfläche in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauGB umgewandelt. In dem Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB mindestens 80% der Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen anzupassen (altengerechtes Wohnen). Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von eins auf drei und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht. Die im Ursprungsplan festgesetzte, bisher nicht realisierte Verkehrsfläche wird in Richtung Norden verschoben und verläuft nun entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zum östlich angrenzenden, ehemaligen Telekom-Gelände. Dadurch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktualisiert.
Mit Ausnahme der Änderungen, bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 i.d.F. der 6. Änderung unberührt.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 (GVVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte", umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

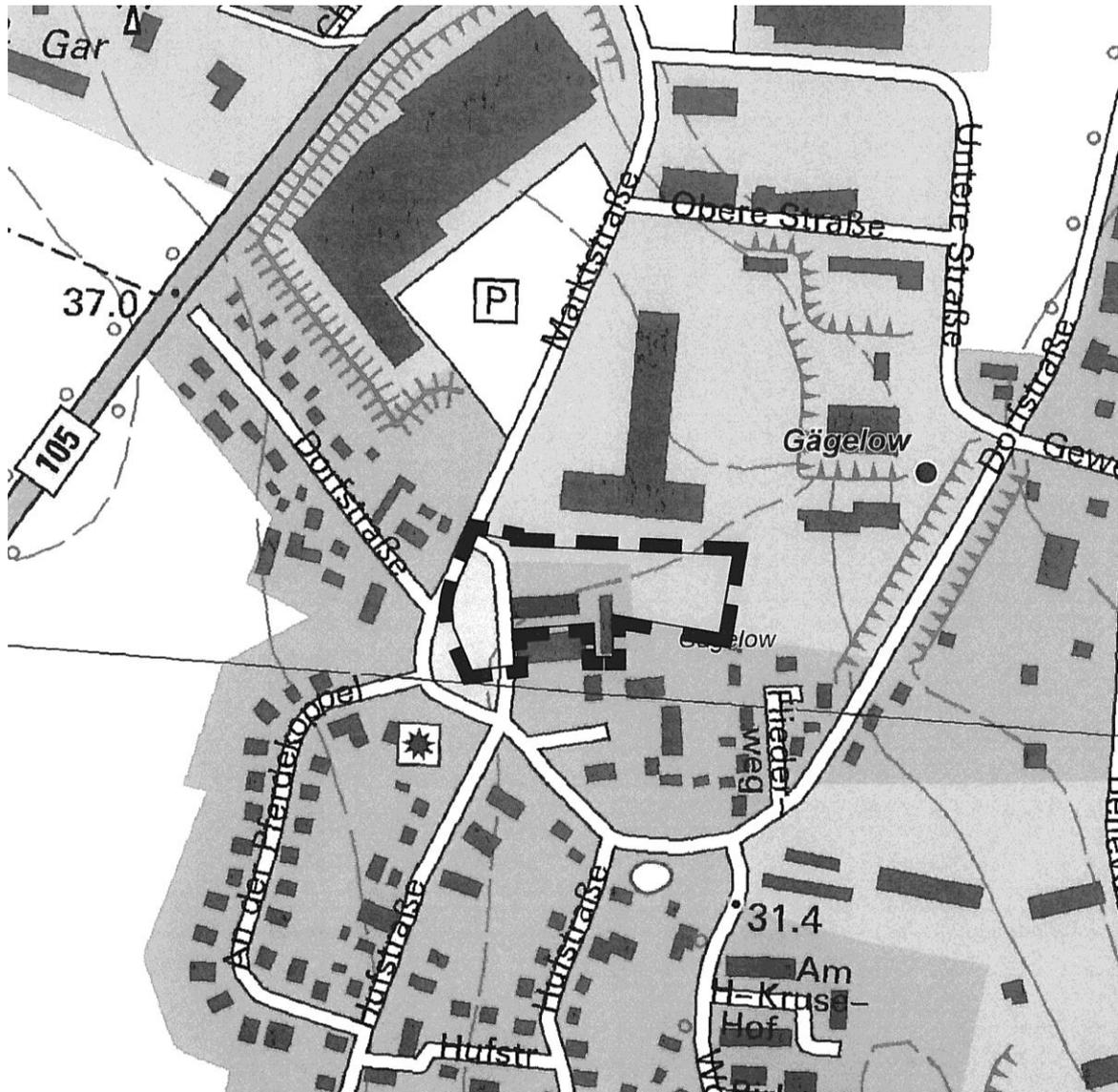
- Teil B - Text**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 6 u. 16 - 19 BauNVO)
1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 32,30 m über HN definiert.
 - Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.
 - Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind mind. 80% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien und altengerechten Wohnungen angewiesen sind (altengerechtes Wohnen).
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
4.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rot-schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
4.2 Als Dachendeckung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dachendeckungen mit Blumenbahnen oder Dachfließen sowie Blechendeckungen zulässig.
4.3 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 vortauschen, ist unzulässig.
4.4 Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
4.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
4.6 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
4.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
4.8 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. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss 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, wurde am in der Ostseezeitung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister



GEMEINDE GÄGELOW
Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"
umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße
Entwurf
Bearbeitungsstand 16.02.2015

Stadt- und Regionalplanung
Planungsstellenleiter:
Dr. rer. oec.
Martin Hüfmann
Tel. 0394 410-100
Fax 0394 410-400
www.srp.wismar.de



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), durch gemischte Bauflächen im Süden und im Westen durch die Marktstraße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

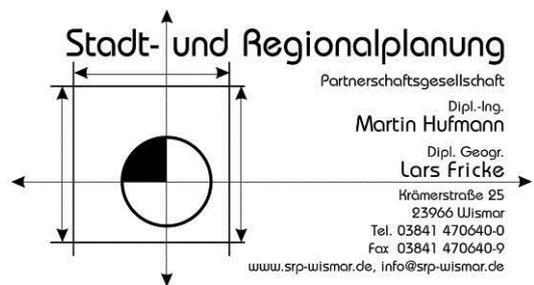
Bearbeitungsstand 16.02.2015

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.
Martin Hufmann

Dipl. Geogr.
Lars Fricke

Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



Gemeinde Gägelow

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	11
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	12
5. Immissionsschutz	12
6. Umweltbelange.....	13
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	13
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	13
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.....	14
6.4 Erfassung des Baumbestandes.....	20
6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	20
6.6 Planwirkungen	21
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	21
7. Sonstiges.....	21

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte". Das Planungsziel besteht darin, östlich des Dorfplatzes die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit überwiegend altengerechten Wohnungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" ist seit 1998 rechtskräftig und hat seitdem mehrere Änderungen erfahren.

Mit der nunmehr 7. Änderung des Planes reagiert die Gemeinde auf einen festgestellten Bedarf nach altengerechten Wohnraum im Gemeindegebiet, der aufgrund der demographischen Entwicklung zukünftig zunehmen wird. Anlass für die Planänderung ist das Vorhaben eines Wohnungsbauunternehmens, ca. 25 - 30 Wohneinheiten überwiegend für Personengruppen zu schaffen, die auf altengerecht und barrierefrei gestalteten Wohnraum angewiesen sind.

Dieser spezifische Wohnbedarf kann bisher im Gemeindegebiet nicht abgedeckt werden und unterscheidet sich u.a. in seinen baulichen Anforderungen deutlich von der bisher durch die Gemeinde verfolgten Zielsetzung bzgl. der Wohnungsbauentwicklung. Diese sieht vor, dass an einzelnen Standorten im Gemeindegebiet vor allem der Familieneigenheimbau entwickelt werden soll. Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 angestrebte Nutzung erfordert im Gegensatz dazu Mietwohnungen in einer spezifischen baulichen Ausprägung.

Mit dem neu zu schaffenden Wohnangebot verfolgt die Gemeinde Gägelow ausdrücklich die Zielsetzung, dass durch dieses lediglich eine Ergänzung der vorhandenen und geplanten Wohnungsbauvorhaben im Gemeindegebiet erfolgen soll. Daher wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein entsprechend enger planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO geschaffen werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass in dem Geltungsbereich der Satzung mindestens 80 % der geschaffenen Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen sind, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien und altengerechten Wohnungen angewiesen sind (altengerechtes Wohnen). Durch die Einschränkung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine besondere Wohnnutzung handelt. Weitere Gründe für die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind im Wesentlichen eine geänderte Erschließung und die damit erforderliche neue Festsetzungen der Baugrenzen sowie die Einbeziehung eines im Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzten Grundstückes in das Mischgebiet.

Das Vorhaben soll in einem zentralen Bereich der Ortslage verwirklicht werden, der als Dorfzentrum zu charakterisieren ist. Nahezu alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie auch Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig zu erreichen. Die Flächen haben damit eine hohe standörtliche Eignung für die geplante Nutzung. Die Flächen befinden sich jedoch in einem Bereich, der als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den entsprechenden Nutzungen im Umfeld zu werten ist. Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern und der im Umfeld teilweise vorhanden gewerblichen Nutzungen kann für den Standort nicht gänzlich

ausgeschlossen werden, dass es ggf. zu Beeinträchtigungen kommen kann, die über das vergleichbare Maß für ein Allgemeines Wohngebiet hinaus gehen. Aufgrund der Vorteile der Zuordnung der Nutzung in einem zentralen Bereich der Ortslage ist dies aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen baulichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird erfüllt, da innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für Hauptgebäude nur eine Grundfläche von insgesamt ca. 1.600 m² zulässig ist. Ein Teil der Flächen ist bereits bebaut.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes im Wohngebiet Gägelow-Mitte und umfasst die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein Gewerbegrundstück, im Osten an die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden an gemischte Bauflächen und im Westen an die Marktstraße an. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt überwiegend den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im nördlichen Bereich wird allerdings ein 9 m breiter Streifen der Fläche des angrenzenden Gewerbegrundstücks mit einbezogen, der für die Errichtung der Erschließungsstraße benötigt wird.



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 den baulich genutzten Teil des Plangebietes als Gemischte Baufläche (M) darstellt. Die im Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzte Fläche, die nun dem Mischgebiet zugeordnet werden soll, ist im Flächennutzungsplan Teil einer Wohnbaufläche (W). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 angepasst.

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 im Maßstab 1:1000, erstellt im Januar 2015 durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, 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).

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 Baumarkt 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow berührt durch die Erweiterung eines festgesetzten Mischgebietes ggf. raumordnerische und landesplanerische Ziele.

Der Gemeinde wurde schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" mitgeteilt, dass derzeit noch raumordnerische Belange dieser Planung entgegenstehen. Zentrale Fragestellung ist dabei die Erweiterung bzw. die Begrenzung der Entwicklung von Wohnbauland im Gemeindegebiet. Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach Auffassung der Hansestadt Wismar entgegen, da ein Eigenbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten der Gemeinde dadurch überschritten werde.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird eine Fläche, für die bisher eine Grünfläche festgesetzt ist, in ein Mischgebiet umgewidmet. Durch die Änderung wird darüber hinaus ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig. Es ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse von eins auf drei vorgesehen. Aufgrund dieser Regelungen ist im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Errichtung von ca. 25 - 30 Wohneinheiten möglich. Gegenüber der auch im rechtskräftigen Ursprungsplan zulässigen Wohnnutzung kommt es damit insgesamt zu einer Erhöhung der Wohneinheiten im Wohngebiet Gägelow-Mitte.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird jedoch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass in dem festgesetzten Mischgebiet mindestens 80 % der geschaffenen Wohneinheiten nach ihrer Bauart

den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen sind, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien und altengerechten Wohnungen angewiesen sind (altengerechtes Wohnen). Durch die Einschränkung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine besondere Wohnnutzung handelt. Wie schon erörtert, reagiert die Gemeinde Gägelow damit auf einen festgestellten Wohnungsbedarf, der in den bestehenden und geplanten Wohngebieten nicht abgedeckt werden kann. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird dieser Bedarf auch in der Gemeinde Gägelow in Zukunft noch ansteigen.

Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen geht die Gemeinde davon aus, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die eingangs geschilderte raumordnerische Problemstellung nicht tangiert wird, da es sich nicht um eine allgemeine Erhöhung der Wohneinheiten im Gemeindegebiet handelt, sondern um ein klar umrissenes und spezifisches Wohnungsangebot für die betroffenen Bevölkerungsgruppen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Planes, der als Mischgebiet gem. § 6 BauN-VO sowie als private Grünfläche festgesetzt ist.

Der westliche Teil der ursprünglich geplanten Baugebietsfläche ist inzwischen Bestandteil des Marktplatzes und der angrenzenden Straßenfläche. Die übrigen Flächen werden durch das ungenutzte Gebäude des ehemaligen Jugendklubs/Gemeindezentrums und weiterer ruinöser Gebäude sowie durch eine Brachfläche geprägt. Darüber hinaus ist noch eine nicht mehr benötigte Kleinkläranlage vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets wird im Westen durch den Marktplatz mit Umfahrt und Grünstrukturen, im Norden durch das Gebäude und die angrenzende Freifläche eines Lagergebäudes einer kleinen Spedition, im Osten durch das ehemalige Telekomgelände mit Gebäude und Freiflächen sowie im Süden durch das Gebäude eines vorhandenen Reifenhandels und die angrenzenden Wohngrundstücke geprägt. Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, in dem räumlichen Umfeld des Plangebietes das Dorfzentrum zu schaffen, sind die umliegenden Siedlungsbe-
reiche durch Mischgebietsnutzungen geprägt.



Blick in Richtung Süden auf das rückzubauende Gebäude des ehemaligen Jugendklubs. Rechts befindet sich der Marktplatz.



Die nördliche Plangebietsgrenze in Richtung Osten.



Plangebietsfläche in Richtung Westen.



Südlicher Bereich des Plangebiets mit rückzubauenden Gebäuden. Im Hintergrund die angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Wie schon dargestellt, umfasst der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 eine nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Planes, der als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie als private Grünfläche festgesetzt ist. Darüber hinaus ist im Bereich des Gebäudes des ehemaligen Jugendklubs eine Verkehrsfläche festgesetzt, die ursprünglich das geplante Mischgebiet erschließen sollte. Die Planung wurde im Geltungsbereich der 7. Änderung aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt.

Die nunmehr von der Gemeinde verfolgte Zielsetzung sieht ein gänzlich anderes städtebauliches Konzept für den Bereich vor.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße, die ausgehend von der Marktstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zum ehemaligen Telekom-Gelände geführt wird. Südlich dieser Erschließungsstraße werden die notwendigen Stellplätze in Senkrechtaufstellung zugeordnet. Durch diese Anordnung der Verkehrsflächen kann ein größerer Abstand der südlich vorgesehen Wohnbebauung zur nördlich gelegenen Gewerbefläche von mindestens 15 m ge-

währleistet werden. Durch die Orientierung der Erschließungsstraße nördlich der Bebauung bleibt der südliche Wohnbereich weitgehend frei von Beeinträchtigungen.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Frage auseinander gesetzt, ob das geplante Vorhaben auf der planungsrechtlichen Grundlage der im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiete nach § 6 BauNVO umgesetzt werden soll. Das städtebauliche Umfeld ist im Wesentlichen, entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung der Gemeinde, in dem Gebiet um den Markplatz ein Dorfzentrum zu schaffen, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu charakterisieren. Der im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 7. Änderung angrenzende Reifenhandel ist als sonstiger Gewerbebetrieb einzustufen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich noch eine kleine Spedition und ein THW-Stützpunkt. In dem nördlich liegenden Gebäudeteil ist darüber hinaus eine KFZ-Werkstatt für LKW untergebracht. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Ziele der Gemeinde und der im Umfeld vorhandenen Nutzungen wird im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wie im Ursprungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Auch wenn auf der Teilfläche innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebäude errichtet werden, wird der Gebietscharakter insgesamt gewahrt, da der Wohnanteil in den festgesetzten Mischgebietsflächen im Ortszentrum bisher gering ist.

Wie an anderer Stelle schon dargestellt, reagiert die Gemeinde mit der 7. Änderung des Planes auf einen festgestellten Bedarf nach altengerechten Wohnraum im Gemeindegebiet, der aufgrund der demographischen Entwicklung zukünftig zunehmen wird. Anlass für die Planänderung ist das Vorhaben eines Wohnungsbauunternehmens, ca. 25 - 30 Wohneinheiten überwiegend für Personengruppen zu schaffen, die auf altengerecht und barrierefrei gestalteten Wohnraum angewiesen sind. Diese spezifische Zielsetzung für das Vorhaben will die Gemeinde auch planungsrechtlich festschreiben. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO mind. 80% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien und altengerechten Wohnungen angewiesen sind (altengerechtes Wohnen).

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, auf der Fläche altengerechte und barrierefreie Mietwohnungen zu schaffen getroffen. Darüber hinaus wird aufgrund der hohen standörtlichen Eignung des Gebiets für den spezifischen Wohnbedarf eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung der Flächen angestrebt. Um eine städtebauliche Integration zu gewährleisten, wird eine vergleichsweise restriktive Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m getroffen. Zulässig sind darüber hinaus nur Flachdächer und flachgeneigte Pult- und Satteldächer.

Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 32,30 m über HN definiert.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

- Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
- Als Dacheindeckung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie Blecheindeckungen zulässig.
- 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.
- Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

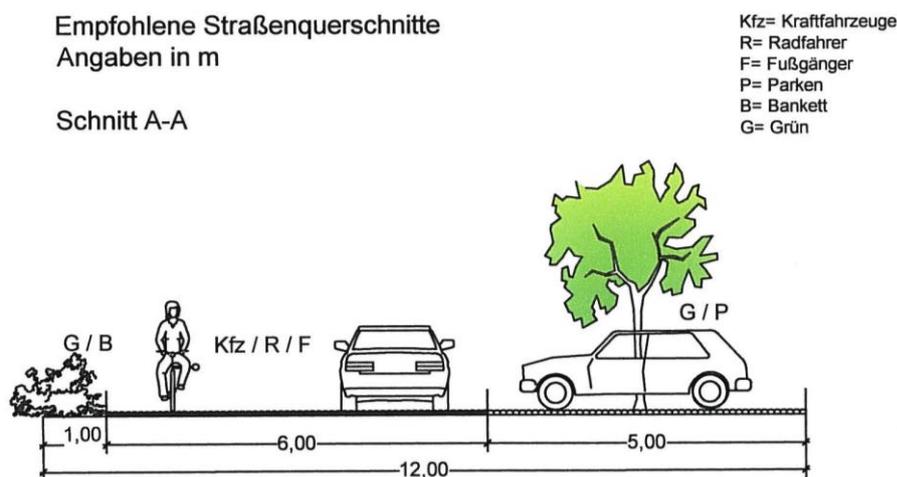
Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Es ist daher geplant, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine neue Erschließungsstraße zu errichten. Diese soll westlich an die Marktstraße angebunden werden und in östlicher Richtung bis zum ehemaligen Telekom-Gelände geführt werden. Entlang der nördlichen Grenze wird ein 1,0 m breiter, begrünter Bankettstreifen geschaffen, an den sich eine 6,0 m breite Fahrbahn und ein 5,0 m breiter Parkstreifen (Senkrechtaufstel-

lung) anschließen. Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" und der Parkstreifen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "private Stellplätze" festgesetzt. Die privaten Stellplätze sind der geplanten Wohnbebauung zu geordnet.

Am östlichen Ende der Erschließungsstraße ist eine Durchfahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge auf das Flurstück 24/35 vorgesehen, so dass auf die Errichtung einer Wendeanlage verzichtet werden kann, da die Fläche zu diesem Zweck genutzt werden kann.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden die angrenzenden Verkehrsflächen der Marktstraße und des Markplatzes entsprechend dem aktuellen Bestand als Verkehrsfläche und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

Abb.: Empfohlener Straßenquerschnitt der Planstraße



2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beträgt rund 0,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Mischgebiet	4.100
Verkehrsfläche	3.480
Bestand	1.850
Planung	1.630
Plangebiet -Gesamt	7.580

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Marktstraße vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, da sie für eine Gesamtbelegung des Wohngebiets Gägelow-Mitte ausgelegt wurden. Alle notwendigen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der Planstraße verlegt 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 durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Marktstraße sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung, da sie für die Gesamterschließung des Wohngebiets Gägelow-Mitte konzipiert wurden.

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.

Für die Erstbrandbekämpfung ist die Entnahme von Löschwasser aus der Wasserleitung in der Planstraße vorgesehen. Für die Dauerbrandbekämpfung ist steht der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Teich südlich des Plangebiets zur Verfügung.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das im Wohngebiet Gägelow-Mitte vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Marktstraße.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Zum Wenden der Müllfahrzeuge kann das ehemalige Telekom-Gelände genutzt werden, zu dem am östlichen Ende der Planstraße eine Durchfahrt vorgesehen ist.

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 sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-
ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten
Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (un-
natürlicher 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 Einwirkun-
gen 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. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in
privatem Besitz. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt Vorhabenträ-
ger.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, ab-
schließend 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 mög-
licherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Aufgrund der in den festgesetzten Mischgebieten zulässigen - auch gewerblichen -
Nutzungen und auch der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerbli-
chen Nutzungen, die ebenfalls auf der Grundlage des festgesetzten benachbarten
Mischgebietes genehmigt wurden, werden auch die Bauflächen im Geltungsbereich
der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
festgesetzt. Mischgebiete dienen gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung
von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wesentliche Beein-
trächtigungen der geplanten Wohnnutzung sind damit ausgeschlossen. Gleichwohl
kann hier nicht von denselben Standards wie in einem Allgemeinen Wohngebiet
nach § 4 BauNVO ausgegangen werden.

Auf der nördlich angrenzenden gewerblichen Fläche befinden sich in dem südlichen
Gebäudeteil eine kleine Baustoffspedition und ein THW-Stützpunkt. In dem nördli-
chen Gebäudeteil befindet sich eine KFZ-Werkstatt, die ihre Zufahrt in Höhe des
MEZ hat. Da es sich um Nutzungen handelt, die auf der Grundlage des benachbar-
ten, im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Mischgebiets genehmigt wurden, kann
davon ausgegangen werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten
Nutzung ausgeschlossen sind. Dies trifft auch auf den südlich des Plangebietes an-
grenzenden Reifenhandel zu, der sich in einem im Bebauungsplan Nr. 5
festgesetzten Mischgebiet befindet.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu er-
warten. Die Marktstraße, die westlich des Plangebietes verläuft, hat lediglich eine
innerörtliche Erschließungsfunktion für das Wohngebiet Gägelow-Mitte.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow. Da die bebaute Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein Wohnungsbauunternehmen plant auf dem Flurstück 24/26, Flur 1, Gemarkung Gägelow, Wohngebäude mit überwiegend altengerechten Wohnungen zu errichten. Die vorhandene Bausubstanz auf der Fläche soll im Zuge der Durchführung des geplanten Vorhabens vollständig beraumt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche konnte bisher nicht realisiert werden. Die Fläche stellt sich teilweise als Grünbrache und Lagerfläche dar. Die Erschließung der Fläche erfolgt im nördlichen Bereich über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße. Durch die planungsrechtliche Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll u.a. ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und gleichzeitig der besondere Wohnbedarf für Personen, die auf altengerechte Wohnungen angewiesen sind, gedeckt werden.

6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg kaum spezifische Aussagen für den Geltungsbereich selbst. Es werden folgende allgemeine Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde Gägelow befindet sich in der Landschaftszone 1- Ostseeküstenland, der Großlandschaft 10- Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit 102- Wismarer Land und Insel Poel (Karte 1).
- Es wird dem Bereiche keine besondere Bedeutung in Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten und Lebensräume zugeordnet (Karte 3)
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers wird mit mittel bis hoch dargestellt (Karte 4 und 6).
- Die Gemeinde Gägelow liegt in einem Bereich, welcher als niederschlagsbenachteiligt dargestellt ist (Karte 7).

- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit gering bis mittel bewertet (Karte 8). Ebenso erhält die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) mit Stufe 1 eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet (Karte 9).
- Im planungsrelevanten Bereich befinden sich keine Natura 2000- Gebiete oder nationalen Schutzgebiete (Karte 10 und 11).
- Der Änderungsbereich besitzt keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Der planungsrelevante Bereich stellt keinen Schwerpunktbereich in Bezug auf Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dar (Karte III).

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der bestehenden Siedlungslage sind für den Bereich kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt. Umweltrelevante Zielstellungen/ Entwicklungsziele der übergeordneten Planung werden im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um die Nachnutzung eines größtenteils bereits bebauten Bereiches.

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Landschaftsschutzgebiet (L 72b) „Küstenlandschaft Wismar West“ (ca. 1,5 km nordöstlich des Änderungsbereiches)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der bestehenden Beeinträchtigungen, wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Gägelow. Angrenzend sind hauptsächlich Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden.

Es ergeben sich dementsprechend sich keine Beeinträchtigungen auf geschützte Biotope.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender

Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet potentiell relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Gägelow. Innerhalb des Änderungsbereiches sind sowohl bebaute Teile als auch derzeit brachliegende Flächen vorhanden.

Im westlichen Teil schließt der Änderungsbereich einen gepflasterten Dorfplatz ein. Des Weiteren ist ein leerstehender Gebäudebestand in Form des ehemaligen „Danzhus Gägelow“ und weiteren kleineren Gebäuden vorhanden. Die übrigen Bereiche werden durch Nebenanlagen, Verkehrsflächen und brachliegende Bereiche mit Gras- und Gehölzbewuchs bestimmt.

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Dazu gehören optische und akustische Störungen durch die umgebende Wohn- und Gewerbenutzung.

Es sind demzufolge nur störungsunempfindlichen Vogelarten mit einem breiten Lebensraumspektrum zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch Baulärm werden als temporär betrachtet.

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung sollen die bestehenden Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches abgerissen werden. Potentiell könnte eine Betroffenheit von Gebäudebrütern vorliegen. Ebenso die vorhandenen Grünstrukturen überplant, die potentiell Freiflächen- und Gehölzbrüter beherbergen könnten.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen und die Beseitigung von Freiflächen ebenso wie der Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt (siehe § 39 BNatSchG). Anderenfalls wären artenschutzrechtliche Gutachten notwendig sowie Abstimmungen mit den zuständigen Behörden für entsprechende Ausnahmegenehmigungen.

Rastvögel

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und Lage im Siedlungsraum besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für Rastvögel.

Säugetiere

Fledermäuse

Potentiell könnten die ungenutzten Gebäude innerhalb des als Quartier für Fledermäuse dienen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, hat im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Abrissgenehmigung für den Gebäudebestand eine fachkundliche Beurteilung erfolgen, ob eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse vorliegt. Dementsprechend sind ggf. Maßnahmen bzw. Auflagen mit den zuständigen Behörden abzustimmen und zu beachten. Dabei kann es ggf. auch zu Einschränkungen bezüglich der Abrisszeiträume kommen.

Andere Säugetiere

Aufgrund der Biotopausstattung des Änderungsbereiches und der Lage im Siedlungsraum mit den zu erwartenden anthropogenen Vorbelastungen sind Beeinträchtigungen geschützter Säugetiere auszuschließen.

Reptilien

Notwendigen Lebensraumeigenschaften, insbesondere für die Zauneidechse, wurden nicht vorgefunden. Die Grünflächen weisen eine zu dichte Vegetationsdecke aus überwiegend Gräsern auf. Aufgrund der bestehenden Bodenverdichtung sind auch keine grabbaren Flächen für die Reproduktion vorhanden. Ebenso sind für die ande-

ren geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen.

Amphibien

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile für die Artengruppe Amphibien. Die vorhandenen Grünstrukturen eignen sich nicht als Lebensraum. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der fehlenden Habitatstrukturen wird ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder weiterer streng geschützter Arten aus der der Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer vorhanden. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge/ Käfer/ Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppen Schmetterling, Käfer oder Libellen auszuüben. Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind an Feuchtgebietskomplexe wie naturnahe Stellgewässer oder Fließgewässerstrukturen gebunden. Auch ein Vorkommen des Eremiten kann wegen des fehlenden Altbaumbestands mit entsprechendem Mulmanteil ausgeschlossen werden. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dieser Artengruppen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

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

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtli-

che Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäude- und sonstiger Abbruch

Innerhalb des Änderungsbereiches sollte 2 Gebäude abgerissen werden. Ebenso werden Grünflächen beräumt und weitere bauliche Strukturen wie eine Kleinkläranlage entfernt.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen (siehe Bestimmungen des § 39 BNatSchG).

Vor Abriss des Gebäudebestandes hat eine fachgutachterliche Beurteilung zu erfolgen, um die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse zu determinieren und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches sind unbebaute Grünflächen vorhanden, welche von Gräsern dominiert werden, ergänzt durch kleine Sträucher und heckenartige Strukturen im Randbereich.

Um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden ist die Beseitigung der Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen, ebenso wie Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der altengerechten Wohnbebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bereits besiedelten Bereiches mit starker Prägung durch die angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung. Aus diesem Grund sind nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Abrissarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt –

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Beseitigung von Gehölzen sowie sonstiger Vegetation und ungenutzter Grundflächen (Abrissarbeiten) darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der freizumachenden Bereiche keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Vor Abriss des Gebäudebestandes hat eine fachgutachterliche Beurteilung zu erfolgen, um die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse zu determinieren und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es 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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Bäume sind, mit wenigen Ausnahmen, wie Bäume in Hausgärten oder Obstgehölze generell, bei einem Stammumfang von über 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,3 m durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V geschützt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind vereinzelt Gehölze vorhanden. Diese unterliegen aufgrund Ausprägung bezüglich Art oder Habitus nicht einem Schutzstatus gemäß §18 nicht NatSchAG M-V.

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle, die sogenannte „Kartoffelhalle“ (ODS), welche umgeben ist von versiegelten Wegeflächen (OVW).

Östlich schließt sich ein öffentliches Gebäude (OGF) an, welches als Gemeindezentrum genutzt wird bzw. werden soll. Zu diesem Gemeindezentrum gehören auch südlich des Gebäudes gelegene Stellplätze (OVP). Innerhalb der Parkplatzanlage sowie in den Randbereichen sind teilweise Grünstreifen integriert.

Südlich des Änderungsbereiches sind sowohl Wohnnutzung (OER) als auch gewerbliche Nutzung (OIG) in Form einer KFZ-Werkstatt.

Die Bereiche westlich des Änderungsbereiches umfassen Teile des Dorfplatzes (ODA). Daran schließen sich Verkehrsflächen (OVL) und Wohnnutzung (OER) an.

Der Änderungsbereich selbst ist geprägt durch das leerstehende Gemeindezentrum/ Jugendklub „Danzhus Gägelow“ (OGF) im zentralen Bereich sowie brachliegende Grünflächen (PEU). Umgebend sind Rasenflächen (PER) mit vereinzelt Gehölzen und Wegeflächen (OVU) vorhanden.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches umfasst eine Grünstreifen mit Zierrasen (PER) und versiegelte Wegeflächen (OVW).

Im Osten des Änderungsbereiches befinden sich Grünflächen (PEU), welche durch Gräser dominiert werden. Die Fläche ist nicht gärtnerisch gepflegt und liegt brach. Vereinzelt sind Sträucher und Obstbäume vorhanden. Innerhalb dieser Flächen ist eine Kläranlage/ Zisterne (OSK) vorhanden.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches besteht auch Verkehrsflächen (OVU) und Teilen des Dorfplatzes (ODA).

6.6 Planwirkungen

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt eine Nachnutzung bzw. Bebauung von brachliegenden Flächen. Durch die planungsrechtliche Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll u.a. ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und gleichzeitig der besondere Wohnbedarf für Personen, die auf altengerechte Wohnungen angewiesen sind, gedeckt werden.

Bei Nichtausführung der Planänderung würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand z.T. als Bauland oder Brachfläche bestehen bleiben. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen und der Verfall der ungenutzten Gebäudestrukturen weiterfortfahren. Es werden keine wertvollen Biotoptypen beeinträchtigt. Es handelt sich um eine anthropogen stark überformte Fläche im besiedelten Bereich.

Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden. Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits großflächige Versiegelungen durch den Gebäudebestand und Wege etc. vorhanden. Die nicht bebauten Flächen werden als Freianlagen gärtnerisch gestaltet. Hierzu werden keine spezifischen Festsetzungen getroffen. Es handelt sich um Siedlungsgrünflächen, die den Gebäuden bzw. Verkehrsflächen zuzuordnen sind. Im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 13 a besteht keine Notwendigkeit für die Ausweisung von Ausgleichsflächen. Der Änderungsbereich befindet sich im Dorfzentrum des Siedlungsbereiches von Gägelow.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

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

Gägelow, den

Der Bürgermeister