

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2015-247				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 09.02.2015 Verfasser: Steffen, Marleen				
Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken der Gemeinde Gägelow Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
24.02.2015	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 3) Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken, bestehend aus dem Lageplan, der Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung.
- 4) Die Begründung wird gebilligt.
- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2014 die Aufstellung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken beschlossen. Auf derselben Sitzung wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Parallel zur Auslegung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen an dem Entwurf der Satzung vorgenommen. Einwohner haben keine Stellungnahme abgegeben.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss erlangt die Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

- Tabellarische Zusammenstellung eingegangener Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
- Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken mit Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

GEMEINDE GÄGELOW

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 16.02.2015

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Grevesmühlen-Land
Der Bürgermeister
Für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6315 -86315

E-Mail:

a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2015-02-02

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 18.12.2014, hier eingegangen am 22.12.2014

Sehr geehrter Herr Prahler,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken mit Planzeichnung im Maßstab 1:750 und textlichen Festsetzungen, Planungsstand 25.11.2014 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Planungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

FD Umwelt <ul style="list-style-type: none"> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde . SG Untere Immissionsschutzbehörde 	FD Bauordnung und Planung SG Bauordnung und Bauleitplanung <ul style="list-style-type: none"> . Bauleitplanung . Brandschutz . Bauaufsichtsbehörde . Rad-, Reit- und Wanderwege . SG Förderung ländlicher Räume / Denkmalschutz
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Bau und Gebäudemanagement <ul style="list-style-type: none"> . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde
Kommunalaufsicht	Kataster- und Vermessungsamt

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Die abgegebenen Stellungnahmen werden im Folgenden behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Anlage**Fachdienst Umwelt****Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt**

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

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Die Entsprechende Anschlussgestattung für die Versorgung ist beim Zweckverband zu beantragen.

2. Abwasserentsorgung:

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

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Gägelow. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entsprechend der Planung ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Nach der Bestandsnutzung wird diese Variante seit vielen Jahren praktiziert.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde im Änderungsplan Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde oder der beseitigungspflichtige Zweckverband entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Untere Wasserbehörde keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgebracht werden.

Die erforderlichen Anschlussgestattungen werden für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung durch den Flächeneigentümer beim Zweckverband Wismar beantragt.

Vorrang hat eine Versickerung. Vom Flächeneigentümer ist ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zu stellen.

Die nebenstehenden Hinweise werden durch den Eigentümer beachtet.

Niederschlagswassers durch die Gemeinde oder den Zweckverband (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

4. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Der Satzungsentwurf berücksichtigt die Belange des Abfallrechts und des Bodenschutzrechts in ausreichendem Maße. Hinweise oder Anregungen sind nicht zu treffen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Die Erlaubnis zur Versickerung des Regenwassers wird - falls notwendig - vom Flächeneigentümer beantragt.

Die Hinweise werden beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zu Drainage- und Vorflutleitungen sowie zu ggf. notwendigen Erdaufschlüssen und Grundwasserabsenkungen werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Untere Abfallbehörde und durch die Untere Bodenschutzbehörde keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgebracht werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Untere Naturschutzbehörde keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgebracht werden.

Die Anwendung des Leistungsfaktors bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen entspricht nicht den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Entsprechend der Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung ist den Kompensationsmaßnahmen in der Wirkzone I – Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes – ein Leistungsfaktor zwischen 0,5 und 0,2 zuzuordnen. Die Berechnung ist zu korrigieren.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören.

Das Vorhaben umfasst Abrissarbeiten von Gebäuden. - Gebäude oder Gebäudeteile, besonders auch solche mit doppelschaligen Dächern werden gern von geschützten Fledermausarten als Quartier angenommen. Dabei können kleinste, vom Laien kaum wahrnehmbare Hohlräume genutzt werden. Auch Gebäude besiedelnde Vogelarten können dort vorkommen. Bei Abbruch- und Umbauarbeiten können die Tiere dort, zwar unbeabsichtigt, aber vermeidbar, vernichtet werden.

- Es ist jedoch sicherzustellen, dass die oben angeführten, so genannten Zugriffsverbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz gegenüber diesen Tieren nicht übertreten werden.

Es ist daher zu empfehlen, dass Vorkommen und die mögliche Betroffenheit dieser Arten im konkreten Fall durch ein geeignetes biologisches Gutachterbüro oder eine geeignete fachkundige Person erfasst und geprüft werden. Das Ergebnis sollte in einem Protokoll oder in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgehalten werden. Sind geschützte Arten betroffen, so ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. In dem Falle sind darin auch geeignete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen. Sind geschützte Arten betroffen, so darf das Vorhaben nur durchgeführt werden, wenn es vorher von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurde. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz stellen gemäß § 69 Abs. 2 Ordnungswidrigkeiten dar und können mit einem Bußgeld bestraft werden.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetz/artenschutz.htm>. Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz bei Eingriffen unter http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf verwiesen.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Eingriffsregelung

Es erfolgt eine Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung. Im vorliegenden Fall wird ein Leistungsfaktor von 0,5 angenommen. Der sich ergebene zusätzliche Ausgleich soll östlich des Plangebietes als Gehölzpflanzung durchgeführt werden.

Artenschutz

Die Hinweise zu den Zugriffsverboten gemäß des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz werden berücksichtigt. Hierzu erfolgen textliche Ergänzungen in der Begründung.

Durch die geplanten Abrissarbeiten können einerseits gebäudebrütende Vogelarten als auch Fledermäuse betroffen sein.

Zum einem wird berücksichtigt, dass die Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen haben (siehe Bestimmungen des § 39 BNatSchG).

Zum anderen wird berücksichtigt, dass vor Abriss des Gebäudebestandes eine fachgutachterliche Beurteilung zu erfolgen hat, um die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse zu determinieren und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Lärmemissionen

Die Planung liegt unmittelbar südlich der Hauptstraße bzw. Landesstraße L 01 mit einem Abstand des Bauungsfensters zur Straßenmitte von ca. 20m. Die Behauptung unter Nr.4 der Begründung, eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm sei auf Grund der Geschwindigkeit von 50km/h nicht zu befürchten, muss relativiert werden.

Mittels überschlägiger Berechnung kann unter Berücksichtigung des aktuellen DTV-Wertes (Verkehrsmenge) entsprechend DIN 4109¹ ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62dB_(A) ermittelt und die Zuordnung zum LPB III vorgenommen werden. Dementsprechend sind für die nördliche und östliche jeweils der Straße zugewandte Kante (Fassade) des Baufeldes geeignete Festsetzungen zu treffen. Ziel der Festsetzungen ist der Schutz der Innenwerte empfindlicher Räume (Wohnen/Kinder/Schlafen). Der Orientierungswert Tags (Außen) ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht maßgeblich gefährdet, da entsprechende Erholungsfreiräume einerseits südlichen im Schallschatten des Wohnhauses und mit größerem Abstand zur Straße angeordnet werden können.

Die erforderlichen Innenraumwerte sind unter Berücksichtigung ausreichender Lüftungsmöglichkeiten zu realisieren. In der Regel wird dies durch Zwangslüftung oder Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite erreicht. Allerdings können auch andere konstruktive Maßnahmen nachts zielführend sein (Schiebeläden – siehe Lärmschutzbaukasten München, Februar 2005, Falblatt Nr. 2).

Festsetzungsvorschlag:

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind entsprechend DIN 4109 (R_{w, res.} = 35dB_(A)) in der Bauausführung umzusetzen.

Rechtsgrundlagen

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

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

VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862)

BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

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

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

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich im zu beurteilenden Umfeld um ein Mischgebiet. Auf dieser Grundlage werden die genannten Orientierungswerte nicht signifikant überschritten (Tag/Nacht: 60/50 dB(A) für Mischgebiete). Eine gesonderte Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt daher im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht.

Nebenstehende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Auch der Festsetzungsvorschlag wird als Hinweis für die Flächeneigentümer aufgenommen - für den Fall, dass diese einen höheren Schallschutz vorsehen wollen.

¹ DIN 4109/11.89 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Schallschutz im Hochbau

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

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

AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 2 /2010 **DIN 18005**²)

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Keine Bedenken und Hinweise.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Zur o.g. Planungsänderung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Hinweise oder Bedenken.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Keine Einwände.

Straßenbaulastträger

Keine Einwände.

FD Bauordnung und Planung

SG Bauordnung und Bauleitplanung

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachungen).

Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Hinweise

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Fachdienstes "öffentlicher Gesundheitsdienst", der Unteren Straßenverkehrsbehörde, der Straßenaufsichtsbehörde sowie des Straßenbaulastträgers keine Bedenken oder Hinweise geäußert werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden durch den Flächeneigentümer beachtet.

Zum Thema Löschwasserversorgung hat es eine Abstimmung gegeben. Ergebnis ist, dass die Löschwasserentnahme entsprechend den genannten Technischen Regeln bzw. Richtlinien dem östlich der Ergänzungsfäche liegenden Bereich, in dem der Zierower Bach die L O1 unterquert, aus zwei Regenrückhaltebecken mit je 150 m³ Fassungsvermögen erfolgen kann. Die Becken sind frostfrei und verfügen über Aufstellflächen für die Feuerwehr.

² DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987 Schallschutz im Städtebau

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nachgewiesen werden, kann der Bedarf bzw. Mehrbedarf bereitgestellt werden über:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210 (mit frosfreien Ansaugstellen),
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,
- Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 u./o.

fließende Gewässer.

Bauleitplanung

Die Gemeinde Gägelow will mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung im östlichen Teil von Proseken Baurecht für ein einzelnes Haus schaffen.

Hiermit gebe ich meine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zum vorliegenden Entwurf ab, die in der weiteren Planung der Gemeinde Gägelow berücksichtigt werden sollten.

I. Allgemeines

Die Satzung sieht eine Einbeziehung einer derzeit im Außenbereich befindlichen Fläche am östlichen Ortseingang von Proseken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vor. Damit wäre diese Fläche künftig als Innenbereich zu betrachten und für eine Bebauung gem. § 34 BauGB geeignet.

Die durch den Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung einzubeziehenden, bisher unbebauten, Flächen des Außenbereichs müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs nach § 34 BauGB so hinreichend geprägt sein, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereichs problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Eine Voraussetzung ist demnach, dass ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt und dieser eine prägende Wirkung auf den ergänzten Bereich ausübt. Im vorliegenden Fall liegt dieser Bebauungszusammenhang nicht vor, auch kann hier nicht die Rede von einem Ortsteil sein. Die wenigen vorhandenen Gebäude weisen keinen Zusammenhang auf, auch kann keine organische Siedlungsstruktur erkannt werden. Es sind auch lediglich 5-6 (bei dem Haus nördlich der Schule besteht Uneinigkeit) Wohnhäuser vorhanden, die in der Gesamtbetrachtung in keinem räumlichen Zusammenhang zueinander stehen. Demnach können diese Gebäude nicht als prägend (weil kein Ortsteil) herangezogen werden.

In der Begründung wird auf die Gebäude auf der anderen Straßenseite verwiesen. Jedoch können auch diese nicht als prägend herangezogen werden. Die Landesstraße trennt das Ergänzungsgebiet von der Bebauung nördlich der Landesstraße eindeutig. Auch die Topographie schließt eine „überlappende“ Prägung aus. Die Situation auf der gegenüberliegenden Straßenseite stellt sich ganz anders da, da die Bebauung und die Hofflächen eben nicht durch einen starken Geländesprung von der Landesstraße getrennt werden, sondern fließend zur Landesstraße übergehen. Würde man die Landesstraße als nicht-trennend bezeichnen, schließt die bewachsene Böschung eine Prägung aus, da diese Prägung an der Böschung „abprallen“ würde – ein Zusammenhang ist nicht erkennbar.

Es drängt sich weder aus städtebaulicher und natürlicher Sicht eine Einbeziehung der Satzungsfläche auf, noch ist eine sachliche und räumliche Prägung der angrenzenden Bebauung vorhanden. Hier wird die Erweiterung und Verfestigung eines Siedlungssplitters vorangetrieben.

Denn darüberhinaus scheitert die Festsetzung einer Ergänzungsfläche, selbst bei Annahme eines Ortsteils, an dem Geländeverlauf. Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt sehr exponiert auf einer Höhenlage. Das Gelände fällt zur bestehenden Wohnbebauung schlagartig um gute 2 Meter (Grenze Mischgebietsdarstellung im F-Plan) ab. Zur Landesstraße sind es gar über 4 Meter bewachsene Böschung. Demnach kann kein angrenzendes Grundstück eine prägende Wirkung ausüben. Ganz im Gegenteil: das hier geplante Gebäude würde sich landschaftlich als Solitärbau auf einem Plateau darstellen, welches einen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung nicht herstellen kann, selbst wenn es sich ggf. höhenmäßig anpasst.

Hierzu ergänzend Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB, § 34 Rdnr. 50:

zu Bauleitplanung:

Aus Sicht der Gemeinde liegt an das Satzungsgebiet angrenzend zweifelsfrei ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Das Vorhandensein einer organischen Siedlungsstruktur ist für diese Einschätzung nicht notwendig. Das räumliche Umfeld der Satzung ist geprägt von Wohn- und Gewerbebauten sowie Verkehrsinfrastruktur und Sporteinrichtungen. In dem eher als Mischgebiet zu kennzeichnenden Gebiet können daher nicht nur vorhandene Wohngebäude zur Beurteilung herangezogen werden. Für die Beurteilung der Prägung des einbezogenen Grundstückes wurde durch die Gemeinde die benachbarte Wohnbebauung herangezogen. Bezüglich der konkreten Prägung für die Art und das Maß der baulichen Nutzung folgt die Gemeinde der Meinung des Landkreises, dass die gegenüber liegende, überwiegend gewerblich geprägte Bebauung, nicht herangezogen werden sollte. Aber auch diese Bebauung ist, wie der hier betrachtete Teil der Ortslage südlich der Landesstraße, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken. Von dem Vorliegen einer Splittersiedlung kann nicht die Rede sein.

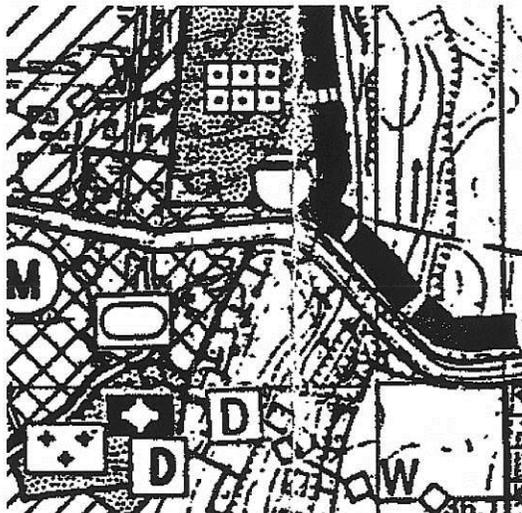
Die nebenstehende Einschätzung der Landkreises zur mangelnden Prägung des Geltungsbereichs der Satzung wird durch die Gemeinde nicht mitgetragen. Der angesprochene Geländesprung stellt hier keine natürliche Grenze des Siedlungsbereiches dar, sondern ist durch die Herstellung des Planums für die Nebengebäude sowie zur Erweiterung der Hoffläche des angrenzenden Wohngebäudes entstanden. Darüber hinaus kann bei einem Geländesprung von lediglich 2 m nicht von einer "Plateauwirkung" gesprochen werden, da die Höhe eines Standardvollgeschosses nicht mal erreicht wird.

Denn zum einen beschränkt die Vorschrift den Kreis der einzubeziehenden Flächen auf einzelne Außenbereichsflächen, also gleichsam auf solche Fälle, in denen sich diese Einbeziehung von den natürlichen und städtebaulichen Gegebenheiten her gewissermaßen anbietet und aufrängt, ohne dass damit die Satzung zu einem Regelinstrument dafür werden sollte und könnte, Außenbereich zu nicht überplantem Innenbereich umzuwidmen.

Weiterhin Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34 Rdnr. 117:

Nur soweit – sachlich und räumlich – eine Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden.

Demnach wäre selbst bei der Annahme eines Ortsteils in diesem Bereich eine Prägung der Bebauung westlich des Sportplatzes und südlich der Landesstraße aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen.



Wie auf dem Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow zu erkennen, ist die Grenze des Mischgebietes (Dorf) ziemlich direkt hinter der letzten Bebauung gezogen, auch die Führung der Straße lässt Schlüsse auf die Abgrenzung zu. Offensichtlich wurde hier die landschaftliche Zäsur durch den sprunghaften Geländeanstieg (Linienführung) als Grenze der Gebietsdarstellung herangezogen – was absolut der gängigen städtebaulichen Zielsetzung entspricht. Die Ergänzungsfläche liegt somit in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sofern ein Flächennutzungsplan vorhanden ist, muss die auf Grund der Satzung ermöglichte bauliche Nutzung mit dessen Darstellung im Einklang stehen. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB gilt insofern also ebenso wie bei der Entwicklungssatzung sinngemäß. (Reidt in Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht Rdnr. 1993)
Diesem Grundsatz wird hier nicht gefolgt. Eine Entwicklung der Ergänzungsfläche aus dem Flächennutzungsplan ist nicht gegeben, somit wird der geordneten städtebaulichen Entwicklung aus § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB nicht Folge geleistet. (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34 Rdnr. 118)

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Hinweise und Bemerkungen.

Die einbezogene Grundstücksteilfläche gehört zu den Freiflächen des vorhandenen Wohngebäudes und wird auch durch die Eigentümer gartenbaulich genutzt. Entsprechende Gartenhäuser sind auf der Fläche vorhanden. Die Fläche ist u.a. durch diese Nutzung deutlich als Teil des Siedlungsgefüges erlebbar. Die Abgrenzung zur offenen Landschaft erfolgt östlich der Ergänzungsfläche durch eine Grünzäsur, die sich entlang des gesamten südöstlichen Siedlungsrandes der Ortslage bis in Höhe der Kirche bzw. der Friedhofes durchzieht. Aus Sicht der Gemeinde drängt sich aufgrund dieser konkreten siedlungsstrukturellen Gegebenheiten die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eindeutig auf. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind eindeutig bestimmbar.

Trotz des größeren Maßstabs der zugrundeliegenden topografischen Karte und der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes lässt sich ablesen, dass es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes nicht Ziel der Gemeinde war, die Ortslage eng an den bestehenden Gebäuden abschließend abzugrenzen. Es war daher auch nicht beabsichtigt die vorhandenen Hausgartenbereiche der Maßnahmenfläche zuzuordnen. Diese bezieht sich auf das Tal des östlich verlaufenden Zierower Baches.

Aus Sicht der Gemeinde wird somit auch dem Entwicklungsgebot aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Genüge getan.

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Keine Hinweise.

Planzeichenerklärung:

Der Rechtsbezug zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist zu ergänzen.

Bei dem Punkt „Bauweise und Baugrenzen“ ist der Rechtsbezug zu § 22 BauNVO zu ergänzen.

Teil B – Textl. Festsetzungen:

Keine Hinweise.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

3.1

Zur Löschwasserversorgung werden keinerlei Aussagen gemacht. Dies ist zu ergänzen.

Kataster und Vermessungsamt

Siehe Anlage.

Die Rechtsbezüge werden ergänzt.

Die Hinweise und Ergänzungen werden in die Begründung aufgenommen.

Zum Thema Löschwasserversorgung hat es eine Abstimmung gegeben. Ergebnis ist, dass die Löschwasserentnahme entsprechend den genannten Technischen Regeln bzw. Richtlinien östlich der Ergänzungsfläche in dem Bereich, in dem der Zierower Bach die L O1 unterquert aus zwei Regenrückhaltebecken mit je 150 m³ Fassungsvermögen erfolgen kann. Die Becken sind frostfrei und verfügen über Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg | Postfach 1565 | 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Herr ReinschRostocker Straße 76
23970 WismarIhr Geschäftszeichen / Antrag vom
23.12.2014Auskunft erteilt Ihnen:
Herr WienholdDienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	03841 / 3040-6249	03841 / 43040-86249

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.deUnser Zeichen:
2015-B1-0001Ort, Datum
Grevesmühlen, 07.01.2015

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Satzung der Gemeinde Gägelow
über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken**

Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 Auszug aus der ALK

Maßstab 1:1000

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass es seitens des Kataster- und Vermessungsamtes keine Einwände und Bedenken gibt. Es sind keine Aufnahme- und Sicherungspunkte vorhanden.

Die Hinweise werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.



Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130399 / Proseken
Flur: 1

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

Maßstab ca. 1:1000
Digitalisierungsgrundlage Karte im Maßstab 1:2000

Wismar, den 05.01.2015



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

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

	WV	Eilt	15.15.300
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
20. Jan. 2015			
Ihr Schreiben:	18.12.2014		
Ihr Zeichen:	Bgm	HA	KÄ
Bearbeitet von:	Bauleitung	BA	OA
Telefon:	0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling		
	0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack		
	0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny		
Mein Zeichen:	01-4-NWM/Gägelow-01-01		
	(Bitte immer angeben!)		

Ihr Schreiben: 18.12.2014

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny

Mein Zeichen: 01-4-NWM/Gägelow-01-01
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 16.01.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Proseken

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine **Bau- und Kunstdenkmale** berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch das Vorhaben keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale berührt werden.

Die Hinweise werden beachtet.

Straßenbauamt Schwerin



Strassenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Stadt Grevesmühlen		Bearbeiter: Herr Backert	
Geschäftsbereich	Bauamt/W	Eilt	AR3
z.H. Frau Steffen		Telefon:	0385/511-4449
Rathausplatz 1		Telefax:	0385/511-4150
23936 Grevesmühlen		E-Mail:	Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Stadt Grevesmühlen Eingegangen		_Geschäfts_: 2220-512-00—013/414a	
28. Jan. 2015		Datum: 27. Januar 2015	
Bam	HA	KÄ	<i>[Signature]</i>

Stellungnahme

zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Proseken, Planungsstand 25.11.2014
Ihr Schreiben vom 18.12.2014 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Steffen,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 19.12.2014 zum o.g. Bebauungsplan.

Nach Seite 6, Abschnitt 2.3, der Begründung zum Bebauungsplan soll die Anbindung des neuen Wohngrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche (L 01) über die schon vorhandene Grundstückszufahrt erfolgen.

Gegen die Fassung des Satzungsentwurfes der Gemeinde Gägelow bestehen daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Signature]
Greßmann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass in verkehrlicher, straßenbau-licher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.



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



Forstamt Grevesmühler

Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

R	WV	Eilt	72
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
13. Jan. 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA
			OA

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/7599-0
Fax: 0 3 88 1/7599 17
e-mail: grevesmuehlen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 09.01.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Proseken

Hier: Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung nehme ich wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

Der Satzung der Gemeinde Gägelow wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.

Begründung:

Waldflächen sind von den Planungen der Satzung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Satzung von Seiten des Forstamtes zugestimmt wird. Waldflächen sind nicht betroffen.



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

Bankverbindung:

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

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



Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts

— Die Verbandsvorsteherin —

WZweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 21977 Lübow

R	WV	Eilt	216
---	----	------	-----

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Eingegangen
04. Feb. 2015

Bearbeiter: Frau Meier
Telefon: 03841- 783052
FAX: 03841-780407
E-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihre Nachricht vom: 18.12.2014
Ihr Zeichen: Frau Steffen

Bgm	HA	KÄ	WA
-----	----	----	----

Lübow, 03.02.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und Information über die öffentliche Auslegung
- Entwurf vom 25.11.2014

Reg.-Nr.: 30/2015

Az. 3 – 13 – 1 – 09 -B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012, in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000, in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 01. Dezember 2011, nehmen wir zu vorliegendem Entwurf wie folgt Stellung:

- geplante neue Nutzung: Wohnbebauung (Einzelhaus –max. 2 WE)
- Gemarkung: Proseken, Flur 1, Flurstücke 20 (teilw.) und 21/6 (teilw.)
- Fläche: ges. 1600 m², davon Grünfläche 137 m²

1. Wasserversorgung

Für die ergänzende Bebauung besteht grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an das Rohrnnetz im Bereich der Hauptstraße (Anschluss an vorhandene Versorgungsleitung d 90 x 8,2 PE, ca. 40 m östlich des geplanten Gebäudes).

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.

2. Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich besteht Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200 PE) in der Hauptstraße.

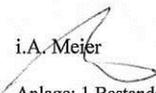
Das Grundstück (Flurstück 20, Hauptstr. 1) besitzt bereits einen Anschlusskanal. Sollte keine Teilung des Grundstückes geplant sein, so kann das neue Wohnhaus ebenfalls an diesen Kanal angeschlossen werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass bezüglich der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung eine Anschlussmöglichkeit an Leitungen im Bereich der Hauptstraße besteht sowie eine Löschwasserversorgung aus dem Leitungsnetz nicht möglich ist.

Die Hinweise werden beachtet.

Entsteht jedoch ein neues Grundstück, so wird ein weiterer Grundstücksanschluss Schmutzwasser vom Zweckverband Wismar gebaut.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


i.A. Mejer

Zweckverband Wismar
-ZvWjs-
Dorfstr. 28 • 23972 Lütbow
Tel. 03841 / 78 30-0
Fax 03841 / 78 30-67

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

Verteiler: Empfänger, AGW

Ergänzungssatzung-2015-0030-Proseken-Entwurf2014-11.doc





Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	17
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
26. Jan. 2015			
Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr			
Bgm	HA	KÄ	BA
			W

Mein Aktenzeichen
t1/ck

Sachbearbeiter
Cornelia Kumberruss

Durchschn.
757 712

Datum
23.01.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

hier: Niederschlagswasserbeseitigung

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Übergabe der Unterlagen am 22.12.2014 baten Sie um Stellungnahme zur vorgenannten Ergänzungssatzung der Gemeinde Gägelow. (Planungsstand: 15.11.2014)
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine erweiterte Bebauung eines Grundstückes am Ortseingang der Ortslage Proseken. Mit dieser geplanten Bebauung soll eine Arrondierung bzw. Aufwertung des Ortseingangsbereiches stattfinden.
Durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden.
In der Begründung zur Satzung ist festgelegt, das anfallende Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Das überplante Grundstück besitzt einen Grundstücksanschluss für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Soll eine Versickerung stattfinden ist der Antrag auf Befreiung von Anschluss-, und Benutzungszwang beim ZVG zu stellen.
Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist zu beachten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden dürfen. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.
Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA A 138 zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten. Der Nachweis ist dem ZVG vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

u. l. s.
Andreas Lachmann

Vorrang hat eine Versickerung. Vom Flächeneigentümer ist ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zu stellen.

e.dis

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

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

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

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

Die Hinweise werden beachtet.

Kabel

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

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

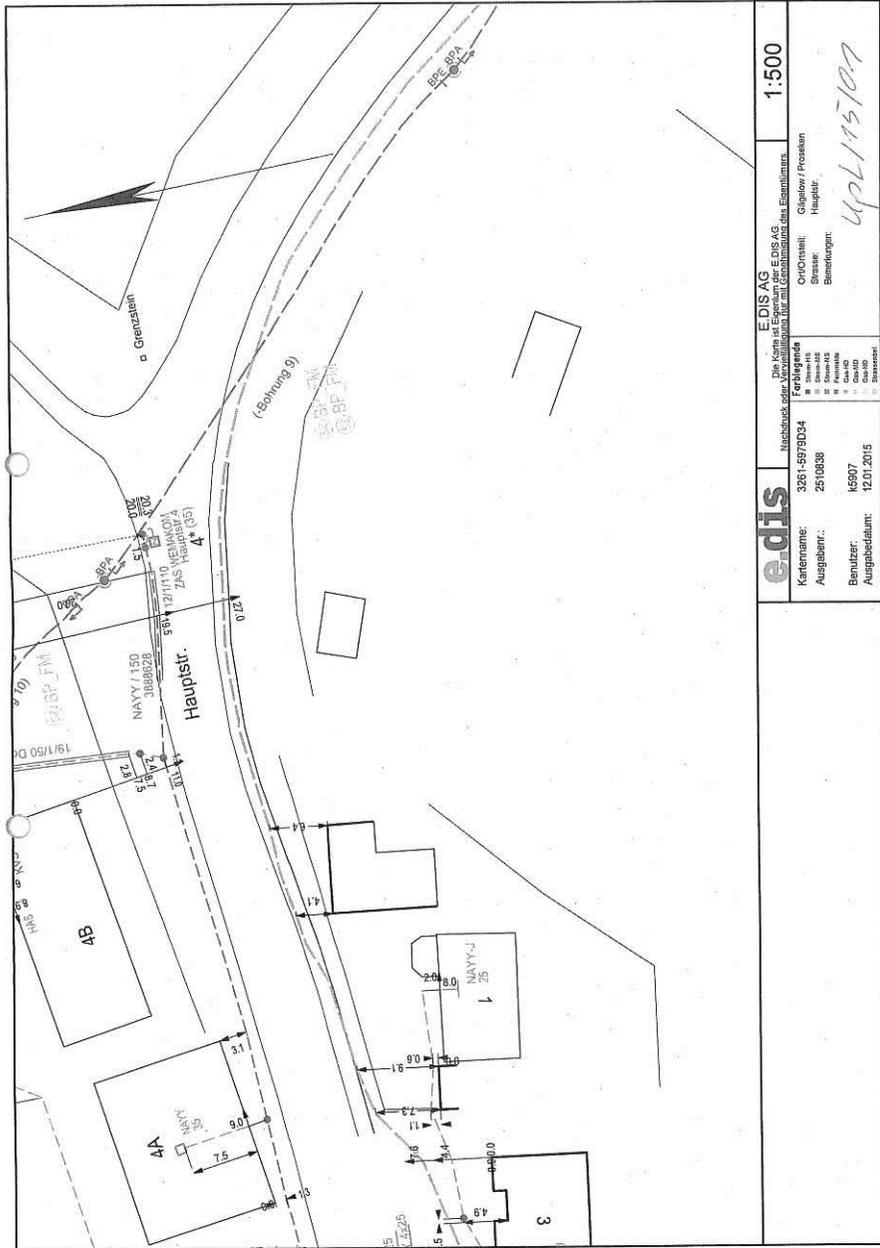


Norbert Lange



Raik Bessert

**Anlage:
Lageplan**





50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Frau Steffen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	84	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
16. Jan. 2015				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
13.01.2015

Unsere Zeichen
Fr
20150017-0

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5150-2066

Fax-Durchwahl
030-5150-2707

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

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
18.12.2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Daniel Dobbeni

Geschäftsführer
Boris Schuch, Vorsitz
Udo Giegerich
Dr. Frank Gölletz
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Proseken

Sehr geehrte Frau Steffen,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnung
- Begründung

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

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

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

David

Friedrich

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Geltungsbereich der Sat-
zung keine Anlagen oder Leitungen der 50Hertz Transmission vorhan-
den sind.

GASVERSORGUNG
WISMAR LAND GMBH

Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen GB Bauamt
Frau Steffen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägersteg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

23.12.2014

Reg.-Nr.: 168570 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf über die Ergänzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Proseken,
hier: TöB

Ort: Gemeinde Gägelow, OT Proseken, Hauptstr.

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

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Versorgungsanlagen der
Gasversorgung Wismar Land vorhanden sind.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

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

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

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

Stadt Grevesmühlen
Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

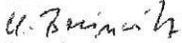
Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	03.02.2015

Betr.: Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Vorhabens sind nicht an Gewässern II. Ordnung geplant.

Mit freundlichem Gruß


Brüsewitz
Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband der Satzung zustimmt und keine Anlagen des Verbandes vorhanden sind.

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

Im Auftrag der

Im Auftrag der



GDMcom

GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	119	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
21. Jan. 2015				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA
			W	

Ansprechpartner:
Frank Löbner

Tel.: (0341) 3504-422
Fax: (0341) 3504-100
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: Frau Steffen
18.12.2014
Unser Zeichen: GEN / Loe
00621/15/00

20.01.2015

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

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken
Unsere Registriernummer: 00621/15/00

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Freundliche Grüße

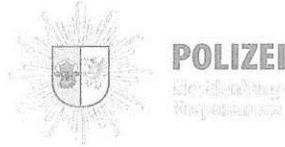
Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Anlagen und Planungen der ONTRAS oder der VGS von der Planung berührt werden.

Die Hinweise werden beachtet.

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar



Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Frau Matschke
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

bearbeitet von: Henry Herrmann
Telefon: 03841-203-317
Telefax: 03841-203-306
E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de
AktENZEICHEN: 200.82.89.1

Wismar, 19.06.2014

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Proseken
Ihr Schreiben vom 18.12.2014**

Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar

Sehr geehrter Herr Prahler,

aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Henry Herrmann
elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus polizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die Satzung bestehen.

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0
Telefax: +49 3841 203 306
E-Mail: pi.wismar@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütling,
Stepenitztal, Testorf-Steinforf, Uphl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:

Datum: 16.01.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Entwurf wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2015 beraten. Danach bestehen von Seiten der Stadt Grevesmühlen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Gemeinde Gägelow.
Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


L. Prähler
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Stadt Grevesmühlen nicht berührt werden.

ifon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
81)723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE55 1405 1000 1000 0302 09
ifax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	2519127 (14061306)	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
81)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

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

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



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

Für die Gemeinde Plüschow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:

Datum: 16.01.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Gemeinde Gägelow. Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prahler
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Plüschow nicht berührt werden.

n:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302
x:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	2519127 (14061308)	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191
723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002

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



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar
 Stadt Grevesmühlen
 Der Bürgermeister
 Bauamt
 Herr Prahler
 Rathausplatz
 23936 Grevesmühlen

Wismar	WV	Eilt	220
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
05. Feb. 2015			
Bgm	HA	KÄ	EA OA

Ihre Nachricht:
 Unsere Zeichen:
 Bearbeiter:
 Zimmer:
 Telefon: 03841/251-9000
 Fax: 03841/282748
 E-Mail: buergermeister@wismar.de
 Datum: 27.01.2015

Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Herr Prahler,

für die nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

Zusammenfassung der Planung:

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Proseken wird beabsichtigt, neben den nach § 34 BauGB bebauten Flächen, eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen. Auf dieser Fläche soll ein Einfamilienhaus entstehen.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken zu.

Mit freundlichen Grüßen


 Thomas Beyer
 Bürgermeister

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Wismar der Satzung zustimmt.

Dienstgebäude
 Rathaus
 Am Markt 1
 23966 Wismar

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

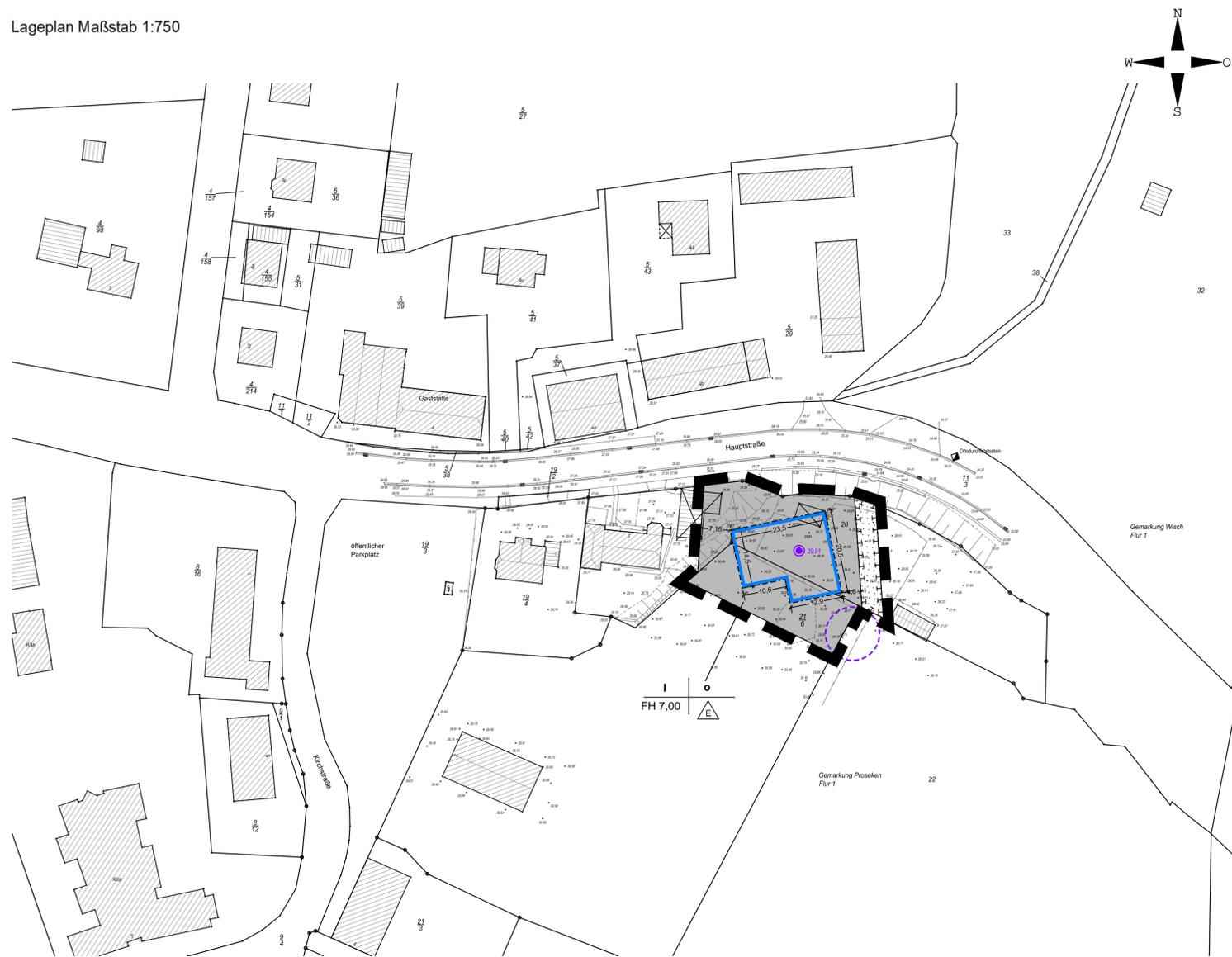
Telekontakte
 Telefon (03841) 251-0
 Telefax (03841) 282748
 Web www.wismar.de

Konten
 DKB BLZ 1203 0000 Kto. 10204584
 Sparkasse MNW BLZ 1405 1000 Kto. 100003635
 Deutsche Bank BLZ 130 70000 Kto. 2705754
 VR Bank BLZ 1306 1078 Kto. 4100123



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

Lageplan Maßstab 1:750



1. Festsetzungen

- Ergänzungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Sonstige Planzeichen

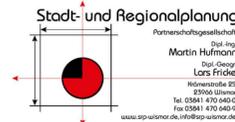
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (29,91 ü. NN)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Böschung
- Höhenangaben in m über NN
- Baumkronenraubereich - von Bebauung freihalten
- künftig fortfallend
- Bemaßung

Plangrundlagen:
Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Nordwestmecklenburg, Juli 2014; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, eigene Erhebungen
Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

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



Preamble

Aufgrund des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Gägelow vom folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

1.1 Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 16, 22 BauNVO)

2.1 In der Ergänzungsfäche nur sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,0 m. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 29,91 m über NN definiert.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
2.2 In der Ergänzungsfäche sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- 3.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der östlichen Grenze der Ergänzungsfäche eine freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste mit einer Breite von 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im Verband von 1,5 x 1,5 m durchzuführen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister >=175/200 cm und Sträucher >=125/150 cm. Zulässig ist innerhalb der Heckenpflanzung ein Durchgang von max. 2 m Breite. Die Maßnahme wird dem Eigentümer (Eingriffsverursacher) des zusätzlichen Baugrundstückes zugeordnet.
- 3.2 Innerhalb der Ergänzungsfäche (Hausgartenbereich) ist ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzung wird folgende Mindestqualität festgelegt: Obstbaum Hochstamm, 3vv, SHU 12-14 cm.
- 3.3 Pflanzliste: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher/Zweiggrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum opulus*).
- 3.4 Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronenraubbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung gemäß § 18 NatSchAG M-V von geschützten Bäumen führen können. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 3.5 Außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Proseken ist zur Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 120 m² eine Anpflanzung von Feldgehölzen mit einem Anteil

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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.

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

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

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

Jedlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LVaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am bekannt gemacht worden.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

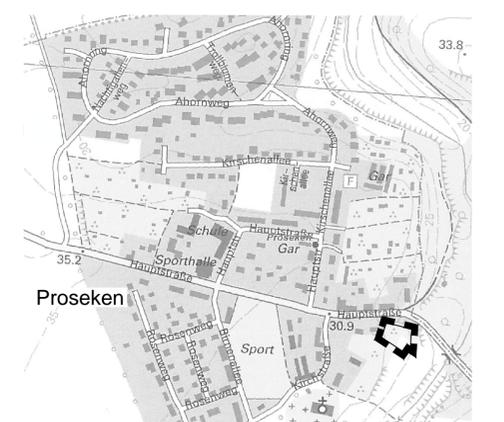
7. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

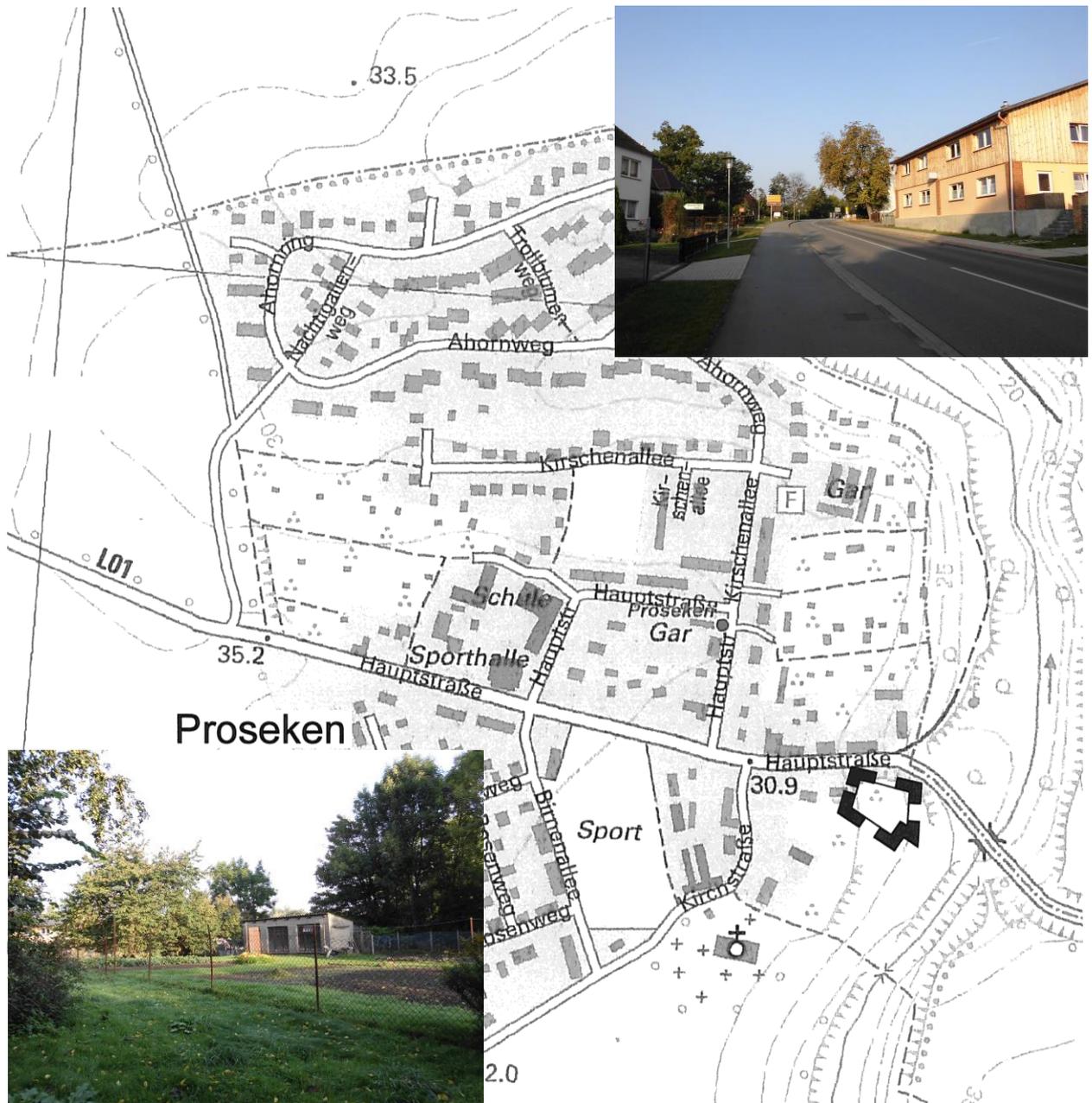


SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 16.02.2015



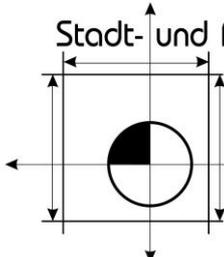
GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

Begründung

Satzungsbeschluss

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

Inhalt		Seite
1.	Einleitung	2
1.1	Planungsziele	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Planungskonzept	5
2.1	Ausgangssituation	5
2.2	Städtebauliche Konzeption	6
2.3	Verkehrerschließung	7
2.4	Flächenbilanz	7
3.	Ver- und Entsorgung	7
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	7
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3	Energieversorgung	8
3.4	Abfallentsorgung/Altlasten	8
3.5	Telekommunikation	8
4.	Immissionsschutz	9
5.	Sonstiges	9
6.	Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	10
6.1	Vorbemerkungen	10
6.2	Bestandsdarstellung	10
6.3	Methodik	11
6.4	Eingriffsdarstellung	11
6.5	Ausgleichsmaßnahmen	13
6.6	Zusammenfassung der Bilanzierung	14
6.7	Artenschutzrechtliche Belange	14

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeinde Gägelow stellt die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Proseken wird beabsichtigt, neben den nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen, eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen. Diese Fläche ist damit künftig als Innenbereich zu betrachten und für eine Bebauung geeignet. Durch die bauliche Nutzung der einbezogenen Fläche soll die Ortslage zum einen arrondiert und zum anderen der östliche Ortseingangsbereich definiert bzw. geordnet und aufwertet werden. Auf der Fläche soll ein Wohnhaus für eine Familie entstehen. Dabei soll durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss und durch die Festsetzung einer vergleichsweise geringen Firsthöhe die Einfügung des Baukörpers in die Umgebung gewährleistet werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die angestrebte generationenübergreifende Nachbarschaft zu dem westlich vorhandenen, zu Wohnzwecken genutzten Grundstück. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde somit auch die Zielsetzung der Berücksichtigung von besonderen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumbildung im Ort.

Proseken ist einer der schwerpunktmäßigen Wohnstandorte in der Gemeinde Gägelow und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf, die durch die Ergänzung der Ortslage um ein Baugrundstück nicht beeinträchtigt wird.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Proseken liegt im Norden der Gemeinde Gägelow, westlich der Ortslage Gägelow. Der ca. 0,16 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortseingang von Proseken, südlich der Landesstraße L 01. Er umfasst die Flurstücke 20 (teilw.) und 21/6 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Proseken.

Die Ergänzungsfläche wird im Norden durch die Landesstraße, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung sowie im Süden und Osten durch Freiflächen- und Gehölzstrukturen begrenzt.



Luftbild: Lage des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung im Ortsteil Proseken,
Quelle: Gaia M-V.



Luftbild: Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung, Quelle: Gaia M-V.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wird der Ergänzungsbe-
reich derzeit teilweise als gemischte Baufläche sowie als Fläche für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
Aufgrund des gröberen Maßstabes und der nicht parzellenscharfen Darstellung des
Flächennutzungsplanes sowie der geringen Größe der Ergänzungsfläche lässt sich
eine eindeutige Abgrenzung der Flächen nicht vornehmen. Trotz des gröberen Maß-
stabs der zugrundliegenden topografischen Karte und der fehlenden Parzellenschar-
fe des Flächennutzungsplanes lässt sich ablesen, dass es zum Zeitpunkt der Aufstel-
lung des Planes nicht Ziel der Gemeinde war, die Ortslage eng an den bestehenden
Gebäuden abschließend abzugrenzen. Es war daher auch nicht beabsichtigt die vor-
handen Hausgartenbereiche der Maßnahmenfläche zuzuordnen. Diese bezieht sich
auf das Tal des östlich verlaufenden Zierower Baches.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Nutzgarten durch die Eigentümer des west-
lich angrenzenden Wohnhauses sowie aufgrund der nicht-parzellenscharfen Darstel-
lung des Flächennutzungsplanes kann die Fläche dem Siedlungsbereich zugeordnet
werden. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB) ist gegeben.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen wurde ein Ausschnitt aus der Flurkarte der Flur 1, Gemarkung
Proseken, die topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere
Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

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) be-
findet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tou-
rismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vor-
behaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2566
Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Ergänzungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz. Die Kosten für die Planung werden vollständig von dem privaten Eigentümer getragen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das städtebauliche Umfeld der Ergänzungsfläche wird im Bereich nördlich der L 01 durch teils zweigeschossiges Wohngebäude, ein eingeschossiges Verwaltungsgebäude einer Wohnungsgesellschaft sowie die gewerblich genutzte Halle eines Handwerksbetriebes geprägt. In dem Bereich sind mehrere nicht störende Gewerbebetriebe ansässig. Westlich des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich meist eingeschossige Wohngebäude. Insgesamt ist das räumliche Umfeld der Ergänzungsfläche als Mischgebiet zu charakterisieren.

Die Flächen im Ergänzungsbereich werden im nördlichen Teil als Nutzgarten und im südlichen Teil als Grünland genutzt. Im nördlichen Bereich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich jeweils Nebengebäude die mit der Gartenutzung bzw. der Bewirtschaftung siedlungsnaher Grünflächen im Zusammenhang stehen. Die Nutzflächen werden bisher durch die Bewohner des westlich liegenden Wohngebäudes bewirtschaftet. Ein weiteres Nebengebäude, das westlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzt, wird teilweise als Garage und Schuppen genutzt. Der vorhandene Geländesprung stellt hier keine natürliche Grenze des Siedlungsbereiches dar, sondern ist durch die Herstellung des Planums für die Nebengebäude sowie zur Erweiterung der Hoffläche des angrenzenden Wohngebäudes entstanden.



Nutzgarten im Geltungsbereich der Satzung.



Westlich angrenzende Grundstücksnutzung. Die Gebäude im Vordergrund sollen zurückgebaut werden.

Die einbezogene Grundstücksteilfläche gehört zu den Freiflächen des vorhandenen Wohngebäudes und wird auch durch die Eigentümer gartenbaulich genutzt. Entsprechende Gartenhäuser sind auf der Fläche vorhanden. Die Fläche ist u.a. durch diese Nutzung deutlich als Teil des Siedlungsgefüges erlebbar. Die Abgrenzung zur offe-

nen Landschaft erfolgt östlich der Ergänzungsfläche durch eine Grünstäur, die sich entlang des gesamten südöstlichen Siedlungsrandes der Ortslage bis in Höhe der Kirche bzw. der Friedhofes durchzieht. Aus Sicht der Gemeinde drängt sich aufgrund dieser konkreten siedlungsstrukturellen Gegebenheiten die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eindeutig auf. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind eindeutig bestimmbar.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken umfasst einen rund 0,16 ha großen Ergänzungsbereich am östlichen Ortseingang, südlich der Landesstraße L 1. Sie umfasst die Flurstücke 20 (teilw.) und 21/6 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken. Wie eingangs erläutert, soll durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung und im Einklang damit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung bzw. Aufwertung des Ortseingangsbereichs geschaffen.

Im Rahmen der Flächenumnutzung werden zwei Nebengebäude rückgebaut. Es handelt sich um ein größeres Nebengebäude, das unmittelbar westlich angrenzt und dem vorhandenen Wohngebäude zugeordnet ist sowie um ein zur Gartennutzung gehörendes Gebäude im nördlichen Geltungsbereich der Satzung. Anstelle des westlichen Gebäudes soll eine Garage errichtet werden. Die Anbindung des neuen Wohngrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über die schon vorhandene Grundstückszufahrt.

Zur Abgrenzung der Wohnnutzung gegenüber der freien Landschaft wird an der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine ca. 30 m lange und 5 m breite mehrstufig aufgebaute gemischte Hecke angepflanzt. Der Gehölzstreifen setzt den südlich am Siedlungsrand verlaufenden Grünstreifen in nördliche Richtung bis zur Landesstraße fort. Die Heckenanpflanzung dient zugleich dem Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von Flächen.

Auf der Ergänzungsfläche kann künftig maximal ein Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen errichtet werden. In Anpassung an die das Ortsbild prägende Bebauung wurde sich bei der Ausweisung des Baufeldes an der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung orientiert. Durch die zur Bebauung auf der südlichen Straßenseite leicht abgekippte Stellung des zukünftigen Gebäudes wird eine deutliche Ortseingangssituation geschaffen, die zugleich auch den Abschluss des Bebauungszusammenhanges markiert. Zur weiteren Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine maximale Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt. Diese vergleichsweise restriktive Begrenzung ist notwendig, da sich das Grundstück in einer zur angrenzenden Bebauung erhöhten Lage befindet. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhenlage des anstehenden Geländes innerhalb der Baugrenzen. Der Bezugspunkt wird mit 29,91 m über HN definiert. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Flurstücks 20 erfolgt bisher direkt an die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 01. Auch das neue Wohngrundstück soll an diese Grundstückszufahrt angeschlossen werden. Zu diesem Zwecke wird das vorhandene, größere Nebengebäude rückgebaut und ein kurzer Zufahrtsweg errichtet.

Stellplätze werden entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter untergebracht. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 0,16 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Ergänzungsfläche	1.600
davon Grünfläche	137

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Ergänzungsfläche sind vorhanden bzw. liegen auf dem Grundstück unmittelbar an. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert. Eine entsprechende Leitung mit Anbindungsmöglichkeiten liegt in der Dorfstraße. Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung entsprechend den Technischen Regeln bzw. Richtlinien erfolgt in dem östlich der Ergänzungsfläche liegenden Bereich, in dem der Zierower Bach die L O1 unterquert, aus zwei Regenrückhaltebecken mit je 150 m³ Fassungsvermögen. Die Becken sind frostfrei und verfügen über Aufstellflächen für die Feuerwehr.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Proseken existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung an der ein Anschluss möglich ist. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in den vorhandenen Sammler geleitet. Neuanschlüsse zur Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger, dem Zweckverband Wismar, abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerung ist gesichert, da auf dem Flurstück bereits seit vielen Jahren die Versickerung nachweislich praktiziert wird. Vom Flächeneigentümer ist ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zu stellen, da in der Hauptstraße eine Regenwasserleitung vorhanden ist.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist über vorhandene Leitungen ebenfalls möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist zu beachten.

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 Ergänzungsfläche gesichert. Die Mülltonnen werden am Tag der Abfuhr an die Straße gestellt.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Lei-

tungsnetz ist in Proseken vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Der Ergänzungsfläche befindet sich an der L 01, die in dem betroffenen Bereich die Ortsdurchfahrt durch den geschossenen Ortsteil Proseken bildet. Aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm nicht zu befürchten. Nördlich der L 01 befinden sich Gewerbebetriebe aus dem Bereich Dienstleistungen und Handwerk, die aufgrund ihrer Charakteristik keine wesentlich störenden Emissionen erzeugen. Das Vorhaben hat keinen messbaren Einfluss auf die immissionsrechtliche Ist-Situation, noch wird es im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden höheren Immissionen ausgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich im zu beurteilenden Umfeld um ein Mischgebiet (MI). Auf dieser Grundlage werden die genannten Orientierungswerte nicht signifikant überschritten (Tag/Nacht: 60/50 dB(A) für Mischgebiete). Eine gesonderte Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt daher im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht.

Es kann durch den Flächeneigentümer weiterer Schallschutz durch die Ausrichtung von lärmempfindlichen Nutzungen zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes oder durch höhere Luftschalldämmung der Außenbauteile vorgesehen werden. Sollen die höheren Anforderung an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erfüllt werden, ist eine Luftschalldämmung von Außenbauteilen ($R'_{w,res.} = 35\text{dB(A)}$) in der Bauausführung vorzusehen.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. 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. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Das Plangebiet ist nicht als 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 be-

nachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vorbemerkungen

Durch die hier betrachtete Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft in Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb des Eingriffsgebietes vollzogen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer gewährleistet.

Auf der Fläche soll ein Wohnhaus für eine Familie entstehen. Ein wichtiger Aspekt ist die generationenübergreifende Nachbarschaft zu dem westlich vorhandenen zu Wohnzwecken genutzten Grundstück. Die Ergänzungssatzung dient somit auch der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumsbildung im Ort.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsfläche beinhaltet die Flurstücke 20 (teilw.) und 21/6 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken im Osten der genannten Ortslage. Proseken liegt im Norden der Gemeinde Gägelow, westlich der Ortslage Gägelow.

Der ca. 0,16 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortseingang von Proseken, südlich der Landesstraße L 01.

Nördlich der Ergänzungsfläche schließt sich die Landesstraße L 01 (Hauptstraße) an. Der nordöstliche Bereich ist teilweise durch eine steile Böschung abgegrenzt, an welcher sich heimische Bäume befinden. Östlich schließen sich weitere Gehölzbereiche an. Im Süden befinden sich Gartenbereiche und im Westen weitere Wohngebäude.

Der Norden der Ergänzungsfläche ist durch starke Höhenunterschiede geprägt. Die bestehende Garage, welche sich im Gartenteil entlang der Straße befindet liegt etwa 3 m tiefer als der verbleibende Gartenteil. Der Garten wird charakterisiert durch einen hohen Anteil an Rasenflächen und Obstbäumen. Die Obstbäume sind teilweise abgängig. Außerdem sind ein Geräteschuppen und Gemüsebeete vorhanden. Die Gliederung und Abgrenzung des Gartenareals erfolgt über (Zier-)Hecken- und Baumpflanzungen. Aufgrund dieser Ausprägung wird die Ergänzungsfläche als Nutzgarten (PGN) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (M-V, 1999) angesprochen.

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet.

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

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

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
13.8.3	Nutzgarten	-	0,5

6.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der Ergänzungsflächen ist die Errichtung eines Wohnhauses geplant. Die festgelegte Baugrenze gibt die maximal mögliche Versiegelung des Wohnhauses vor. Es wird von ca. 440 m² Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen ausgegangen.

Bei der Ermittlung der maximalen Neuversiegelung wurde von einer örtlichen Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,2 zuzüglich der Überschreitung durch Nebenanlagen ausgegangen. Aufgrund der Grundstücksgröße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser vergleichsweise hohe Wert nicht realisiert wird.

Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z) Voll (0,5), Teil (0,2)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA= A x (K+Z) x KF)
PGN	440	0,5	0,5	0,75	330
				Gesamteingriff Versiegelung in m² KFA	330

Umwandlung vorhandener Biotope

Die verbleibenden Flächen sollen für die Neuanlage von Vegetationsflächen bzw. von Hausgärten genutzt werden. Die Ergänzungsflächen sind im Bestand als Nutzgärten kartiert. Eine ähnliche Biotopausstattung wird auch für die neuen Hausgärten erwartet. Aus diesem Grund wird auf eine Bilanzierung der Verluste der Gartenbereiche verzichtet.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der bebaubaren Ergänzungsfläche nicht. Diese rundet die Ortslage lediglich ab. Zur Abgrenzung der Ergänzungsfläche gegenüber der freien Landschaft erfolgt eine Heckenanpflanzung, die das Landschaftsbild aufwertet. Die mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche fügt sich so in den Bebauungszusammenhang ein, dass sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt.

Baumbestand

Die Kronentraufbereiche der Bäume südöstlich des Plangebietes reichen zu einem geringen Anteil bis in die hier betrachtete Ergänzungsfläche hinein.

Der § 18 NatSchAG M-V untersagt jegliche Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Neben den unzulässigen Fällungen sind somit auch die Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen. Zu den Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zählen, neben der Errichtung von baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung sind keine Beseitigungen von geschützten Gehölzen vorgesehen. Für die geschützten Bäume werden Wurzelschutzbereiche festgelegt. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Wurzelschutzbereiche werden als Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m definiert. Es wird folgende Festsetzung aufgenommen:

- Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume führen können. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die nachstehenden Maßnahmen werden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) der Anlage 11 jeweils ein Kompensationswert zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Leistungsfaktor bestimmt. Die Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmenpunkten der Anlage 11 erfolgt in Klammern nachfolgend der Maßnahmenbezeichnung. Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf den Eingriffsflurstücken statt und sind den jeweiligen Eigentümern zugeordnet.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

- Heckenpflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste mit einer Breite von 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im Verband von 1,5 x 1,5 m durchzuführen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister $\geq 175/200$ cm und Sträucher $\geq 125/150$ cm. Zulässig ist innerhalb der Heckenpflanzung ein Durchgang von max. 2 m Breite. Die Maßnahme wird dem Eigentümer (Eingriffsverursacher) des zusätzlichen Baugrundstückes zugeordnet.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Durch die Heckenpflanzungen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein höherwertiger Lebensraum geschaffen. Es erfolgt eine Gliederung des Freiraumes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Für die innerhalb der Ergänzungsflächen vorgesehene Hecke sind folgende Arten zu verwenden.

Pflanzliste:

*Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffli-
ger/Zweigriffli-ger Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Holzapfel (Malus syl-
vestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Ro-
sa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Schneeball (Viburnum opu-
lus).*

- Baumpflanzungen

Innerhalb der Ergänzungsfläche (Hausgartenbereich) ist ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 ange-

nommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Gestaltung der Gartenflächen bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

- Gehölzpflanzungen

Außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Proseken ist zur Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen auf einer Flächen von 120 m² eine Anpflanzung von Feldgehölzen mit einem Anteil von > 30% Baumgehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Arten, auch Obstgehölze mit der Mindestqualität Heister $\geq 175/200$ cm und Sträucher $\geq 125/150$ cm zu verwenden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Durch die Gehölzpflanzung wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein höherwertiger Lebensraum geschaffen. Es wird ein Pufferbereich im Übergangsbereich zur freien Landschaft geschaffen.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Heckenpflanzung (intern)	137	2	2	0,5	137
Anpflanzen von Obstbäumen (intern)	25	1	1	0,5	13
Gehölzpflanzung (extern)	120	2	2,5	0,6	180
Gesamt Kompensationsmaßnahmen					330 m² KFÄ

6.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 330 m² KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 330 m² KFÄ (Tab. 5) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Dementsprechend werden die hier betrachteten Eingriffe als vollständig kompensiert angesehen.

6.7 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

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Ergänzungssatzung ist der Abriss von 2 Nebengebäuden (Garage, Schuppen) vorgesehen. Die genannten Gebäude werden aktuell noch genutzt und befinden sich innerhalb bzw. im direkten Anschluss an den besiedelten Raum.

Hier besteht eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Im Zusammenhang mit dem Abriss sollte sich der Flächeneigentümer frühzeitig mit den zuständigen Behörden in Verbindung setzen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu verhindern. Ebenso sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen (siehe auch Bestimmungen des § 39 BNatSchG). Des Weiteren ist vor Abriss des Gebäudebestandes eine fachgutachterliche Beurteilung der Gebäude zu empfehlen, um die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse zu determinieren und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich Nutzgartenflächen mit Beeten. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen das Entfernen von Sträucher, Bäumen oder sonstigen Vegetationsstrukturen notwendig werden sind diese gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens gehen Gartenbereiche innerhalb bzw. angrenzenden an den besiedelten Bereich verloren. Es handelt sich um anthropogen überformte Flächen. Auf mögliche Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse wurde hingewiesen sowie die Bauzeitenbeschränkungen im Zusammenhang mit dem § 39 BNatSchG.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

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.

Gägelow, den

Der Bürgermeister

