



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

"WOHNGEBIET PROSEKEN - WEST"

umfassend die Flurstücke 12/76, 12/84 (teilw.) und 9/4 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden und Nordosten durch vorhandene Wohnbebauung, im Süden durch den Weitendorfer Weg und im Westen durch den fußläufigen Verbindungsweg zwischen Weitendorfer Weg und Rosenweg

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 04.10.2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Bisherige Planungen	3
1.2	Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.3	Lage und Geltungsbereich	4
1.4	Darstellung im Flächennutzungsplan und Plangrundlagen	4
2.	Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungs- planes Nr. 4	5
2.1	Ausgangssituation	5
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3	Örtliche Bauvorschriften	7
2.4	Verkehrerschließung	7
2.5	Flächenbilanz	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Bodenordnende Maßnahmen	9
5.	Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	9
6.	Grünordnerische Festsetzungen/ Eingriffsregelung	9
7.	Sonstiges	11

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 4

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Proseken-West" wurde 1993 als Satzung rechtskräftig. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung und die Schaffung von neuen Wohnbauflächen westlich des Sportplatzes von Proseken.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

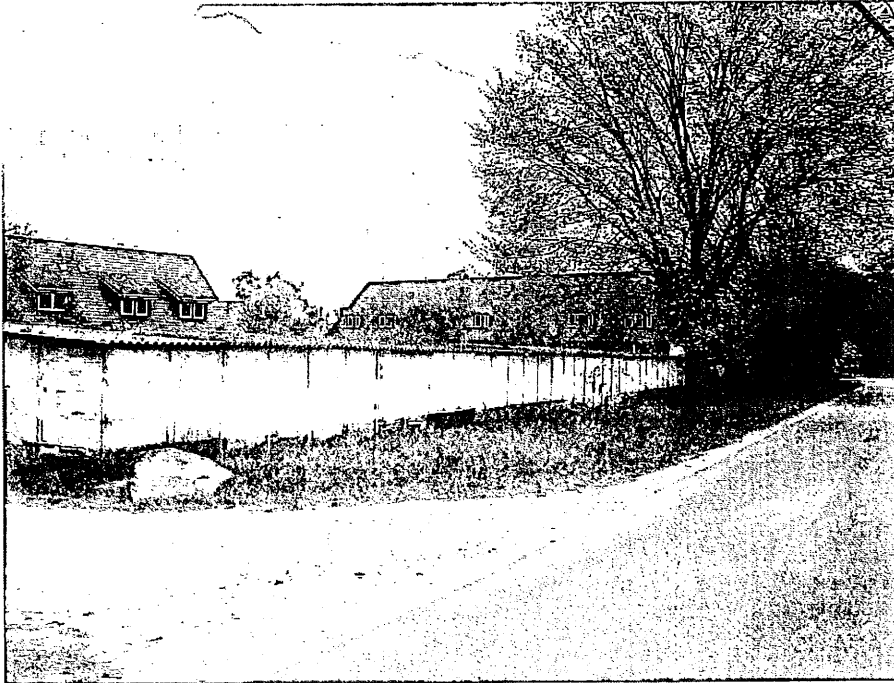
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde im Mai 2002 als Satzung beschlossen. Sie beinhaltet drei Änderungsflächen. Ziel war die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen für die Wohnbebauung in der Siedlung Proseken-West. Zwei bestehende Baulücken im Nordwesten des Plangebietes wurden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf der südlich gelegenen Fläche wurde eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die östlich gelegene Garagenzeile wurde als Gemeinschaftsgarage im Bestand gesichert. Es entstanden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sechs zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Umwidmung des bei der 1. Änderung verbliebenen Areals für Gemeinschaftsanlagen in ein Allgemeines Wohngebiet.

Die bestehende Garagenzeile innerhalb des Wohngebietes Proseken-West steht zum überwiegenden Teil leer bzw. wird nicht mehr als Garage genutzt, da genügend Stellplätze und Garagenplätze auf den Grundstücken innerhalb des Wohngebietes vorhanden sind. Des Weiteren ist eine sukzessive Aneignung von Teilbereichen der Grundstücksfläche durch die angrenzenden Bewohner zu beobachten. Die seit einiger Zeit ungenutzten Flächen werden z.T. als Gartenbereich der dahinterliegenden Bebauung genutzt. Zwei Anlieger nutzten die Fläche zur Schaffung von Zufahrten zu ihren Carports vom Weitendorfer Weg aus. Somit besteht in diesem Bereich ein Regelungsbedarf. Zusätzlich ist die Garagenzeile auch aus städtebaulicher Sicht ein Fremdkörper in der Siedlung. Durch die riegelartige Form und das Flachdach wird das Ortsbild beeinträchtigt.

Die Gemeinde entschloss sich daher, die innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzte Wohnbebauung nunmehr auch innerhalb der verbliebenen Fläche für Gemeinschaftsanlagen umzusetzen. Die nordöstlich gelegene Fläche für Gemeinschaftsgaragen soll mit der 2. vereinfachten Änderung für die Schaffung von zwei Bauplätzen vorbereitet werden.



Garagenzeile entlang des
Weitendorfer Weges

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/76, 12/84 (teilweise) und 9/4 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Proseken, und liegt am südwestlichen Rand der Ortslage innerhalb des Wohngebietes „Proseken-West“. Er hat einen Flächenumfang von ca. 0,2 ha. Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Im Norden und Nordosten wird der Geltungsbereich durch vorhandene Wohnbebauung, im Süden durch den Weitendorfer Weg und im Westen durch den fußläufigen Verbindungsweg zwischen Weitendorfer Weg und Rosenweg begrenzt.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan und Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wurde von der Gemeindevertretung im Januar 1999 beschlossen und ist seit September 1999 wirksam. Mit Datum vom 29.1.2002 hat die Gemeinde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 29.4.2002 hat das Ministerium für Arbeit und Bau M-V die Änderung genehmigt. Die Genehmigung der Änderung des F-Planes wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist somit wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt die mit dem B-Plan Nr. 4 überplanten Flächen als Wohnbauflächen dar. Die Überplanung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

Der Flächennutzungsplan liegt zwischenzeitlich in der Fassung der 2. Änderung vor. Die 3. Änderung des F-Planes wird derzeit von der Gemeinde erarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird von der 2. und 3. Änderung des F-Planes nicht berührt.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 2. vereinfachten Änderung dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1995 (ergänzt), Auszüge aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Nordwestmecklenburg vom 02.04.2007, der seit 1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Bei der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 4 werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung sowie die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

2.1 Ausgangssituation

Bisherige Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4

Der nördliche Teilgeltungsbereich der 1. Änderung wurde bisher nicht bebaut. Auf den beiden weiteren Änderungsflächen wurden Einfamilienhäuser errichtet.

Entlang des Weitendorfer Weges befanden sich zwei Garagenzeilen mit jeweils ca. 17 Garagenplätzen. Da diese zum überwiegenden Teil leer standen, sollte das nördlich angrenzende Wohngebiet um die Fläche der Garagenbereiche ergänzt werden. Aufgrund der Anwohnerwünsche wurde zunächst nur eine Garagenzeile für den Abriss vorgesehen.

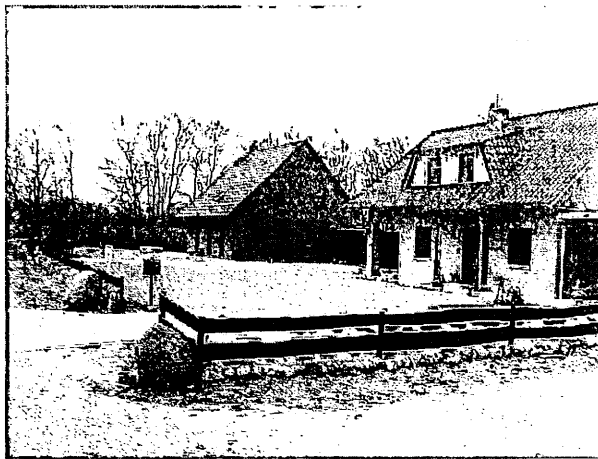
Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beinhaltete daher den Abriss einer Garagenzeile und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf derselben Fläche. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zwei Baufenster für die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt worden. Es sind zwei Wohnhäuser mit dazugehörigen Garagen entstanden.

Städtebauliche Situation

Die Ortslage Proseken ist ein ländlicher Wohnstandort mit einer guten Infrastruktur-ausstattung. Westlich des Wohngebietes Proseken-West ist ein Sportplatz vorhanden, nördlich des Wohngebietes befindet sich ein Schulkomplex.

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Proseken sowie des Wohngebietes "Proseken-West" und schließt den Weitendorfer Weg teilweise mit ein. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde die Bebauung sukzessive mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ergänzt. Die innerhalb des Änderungsbereiches bestehende Gemeinschaftsgarage wird durch eine Zufahrt vom Weitendorfer Weg aus erschlossen. Die Zufahrt wurde innerhalb der 1. Änderung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Über die Garagenzufahrt besteht eine Fußverbindung zum nördlich anschließenden Rosenweg.

Südwestlich angrenzend sind im Jahr 2007 auf den Flurstücken 12/144 und 12/147 zwei Wohnhäuser mit dazugehörigen Garagen entstanden. Die Gebäude sind traufständig entlang der Straße angeordnet und haben Satteldächer. Die Außenwände sind mit rotem bzw. rotbuntem Sichtmauerwerk versehen worden.



Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4



Zufahrtsflächen zu Garagen und Carports, angrenzende Reihenhausbauung

Südöstlich des Änderungsbereiches, im Anschluss an den Weitendorfer Weg, befinden sich Wiesenflächen. Die Straße führt in südöstliche Richtung in den Ort Weitendorf.

Grünbestand

Ca. 30 % bis 40 % des Grundstücks sind als Zufahrtsbereich zu den Garagen mit einer wassergebundenen Decke versehen bzw. so verfestigt, dass eine Versiegelung vorliegt. Ein Teilbereich ist durch die vorhandene Garagenzeile bebaut. Die Anwohner der Grundstücke 12/79 und 12/80 haben sich rückwärtige Carports und Zufahrten zu Ihren Grundstücken angelegt. Die Zufahrten haben ebenso wassergebundene Decken. Die Bereiche zwischen den Garagenzufahrten und den nördlich und nordöstlich gelegenen Grundstücken werden teilweise von den Anwohnern als Gartenbereiche mitgenutzt. Es wurden Rasenflächen angelegt und Zier- und Nadelgehölze angepflanzt. Der südlich der Garagenzeile gelegene Bereich des Grundstücks besteht aus einer Rasenfläche.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die bisher als Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzte Fläche wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Das Allgemeine Wohngebiet im Änderungsbe-

reich beträgt 1.470 m². Die Fläche soll analog zur Nachbarbebauung in zwei Grundstücke aufgeteilt und mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Es werden hierfür auf den beiden Grundstücken jeweils Baufenster mit einer Größe von 16 m x 15 m festgelegt. Es entstehen somit zwei Baugrundstücke mit jeweils einer Wohneinheit, die über den Weitendorfer Weg erschlossen werden. Die Grundstücke haben jeweils eine Grundstücksgröße von ca. 700 m². Die Wohngebäude sollen traufständig errichtet werden. Daher wird die Hauptfirstrichtung parallel zum Weitendorfer Weg festgelegt. Damit ist aus städtebaulicher Sicht das Einfügen in die bestehende Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild optimal möglich. Es wird so eine einheitliche Raumkante am Ortsrand gebildet.

Die bisher als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Garageneinfahrt soll teilweise als Fußwegeverbindung zum Rosenweg erhalten bleiben. Der Fußweg wird mit einer Breite von 2,0 m festgelegt (1,50 m Fußweg mit jeweils einem Randstreifen von 0,25 m). Die restliche Verkehrsfläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Zufahrtsmöglichkeit zu den beiden nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wird mit der 2. vereinfachten Änderung planungsrechtlich gesichert. Es wird ein 3 m breiter Wohnweg am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt vom Weitendorfer Weg aus.

Die bisher als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche wird in das Allgemeine Wohngebiet eingegliedert. Da bislang an dieser Stelle keine Anpflanzungen vorgenommen wurden, entsteht durch diese Maßnahme kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Anpflanzungen waren im Ursprungsplan von 1992 aus städtebaulichen Gründen vorgenommen worden. Ziel dieser Festsetzung war die Aufwertung des durch die Garagenzeile beeinträchtigten Landschaftsbildes. Da diese Anpflanzungen nicht als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden, können diese nach Entfernung der Garagenzeile entfallen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans sowie der 1. Änderung werden unverändert übernommen.

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

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der zwei entstehenden Baugrundstücke soll analog zur Nachbarbebauung von Süden aus vom Weitendorfer Weg erfolgen. Es werden zwei neue Grundstückszufahrten angelegt. Diese werden von den privaten Grundstückseigentümern realisiert. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen kann auf den Grundstücken angeordnet werden. Die Grundstückszufahrten können so realisiert werden, dass der am Weitendorfer Weg vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

Die vorhanden rückwärtigen Zufahrten der nördlich des Plangebietes gelegenen Reihenhausergrundstücke 12/79 und 12/80 werden wie bereits in der Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes angerissen, durch die 2. vereinfachte Änderung städte-

baulich neu geordnet. Aufgrund dessen ist die Anlage eines Weges erforderlich. Der Weg ist als private Erschließung mit einer Breite von 3 m vorgesehen und wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Da diese Grundstücke bereits eine Erschließung über den Rosenweg besitzen, erhält die südliche Zufahrt die minimal notwendigen Abmessungen. Sie soll möglichst flächensparend ausgeführt werden, um eine verkehrliche Beeinträchtigung der neu entstehenden Grundstücke zu vermeiden. Die Befestigung ist in wassergebundener Bauweise auszuführen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 beträgt rund 0,23 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 2. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 4	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.470
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	100
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg)	180
Straßenverkehrsfläche	570
Σ	2.320

3. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Wohngebietes ist die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation sowie eine Schmutzwasserentsorgung gegeben.

3.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentversorgung,

Die angrenzend an den Änderungsbereich realisierten Einfamilienhäuser wurden über die vorhanden Leitungen im Rosenweg angeschlossen. Im Rosenweg befindet sich eine Wasserversorgungsleitung DN 100, über die auch der Anschluss des Änderungsbereichs der 2. vereinfachten Änderung gewährleistet wird. Für die neuen Baugrundstücke sind separate Anschlussleitungen von der vorhandenen Wasserversorgungsleitung aus zu verlegen. Die Trassen der Anschlussleitungen sind privat über beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern.

Ein Schmutzwassersammler 200 Stz ist im Weitendorfer Weg vorhanden. Anschlussstutzen sind bereits für die beiden Baugrundstücke vorhanden.

3.2 Regenwasserableitung

Das anfallende Oberflächenwasser kann ebenso wie bei den Nachbargrundstücken zentral in die vorhandene Regenwasserleitung im Rosenweg abgeführt werden.

3.3 Löschwasserversorgung

Das Löschwasserkonzept beinhaltet die Wasserversorgung zur Erstbrandbekämpfung sowie zur Dauerbrandbekämpfung. Für die mobile Erstbrandbekämpfung wird die Tankwagenkapazität der örtlichen Feuerwehr herangezogen. An der Straßenkreuzung Klützer Straße/ Birnenallee befindet sich ein Überflurhydrant, aus dem Wasser zur Tanknachfüllung entnommen wird.

Für die Dauerbrandbekämpfung steht auf dem Flurstück 12/8 (östlicher Rosenweg, am Wendehammer) ein unterirdischer Löschwasserbehälter zur Verfügung. Unmittelbar neben dem Behälter befindet sich ein Unterflurhydrant, der im Bedarfsfall zum Nachfüllen des Behälters herangezogen wird.

3.4 Gasversorgung

Im Zuge der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde von den Versorgungsträgern mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse befinden. Da das Plangebiet der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4 unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich der 2. vereinfachten Änderung liegt, kann festgestellt werden, dass ein Anschluss an die Gasversorgung möglich ist.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird nach Maßgabe der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durchgeführt. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist sichergestellt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Planung zu realisieren, ist der Abriss der bestehenden Garagenzeile notwendig. Das Flurstück 12/76 muss für eine Neubebauung in zwei Flurstücke für die Baugrundstücke und ein Flurstück für die Zufahrt der nördlichen Reihenhausbebauung geteilt werden.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flurstücke im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gägelow. Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Gägelow getragen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert.

6. Grünordnerische Festsetzungen/ Eingriffsregelung

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nach § 14 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) auszugleichen sind.

Ausgleichsregelung

Durch die Planung wird der bisher als Gemeinschaftsgarage festgesetzte Bereich überwiegend in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche sind zum überwiegenden Teil im Bestand vorhanden, so dass hier keine Neuversiegelung vorgenommen wird.

Die vorhandenen Garagen überdecken eine Fläche von rd. 320 m². Die restliche Fläche mit einer Größe von rd. 1150 m² ist als teilversiegelte Verkehrsfläche zu bewerten. Die Fläche wird als Biotoptyp gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung dem Biotoptyp 14.7 Verkehrsfläche zugeordnet. Die unter dem Punkt 14.7 aufgeführten Differenzierungen weisen alle die Wertigkeit 0 auf. Diese ist nach der örtlichen Ausprägung in einem Bereich von 0 bis 0,9 zu differenzieren.

Der Vollversiegelung durch die Garagen wird die Wertigkeit 0, der Teilversiegelung durch die Verkehrsflächen wird die Wertigkeit 0,2 zugeordnet. Die vorhandene Rasenfläche wird als Artenarmer Zierrasen (Biotoptyp 13.3.2) eingestuft. Die Wertigkeit wird mit 0,5 angenommen.

Durch die Umwidmung der Gemeinschaftsgaragen in ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich folgende Berechnung:

WA-Fläche 1470 mit einer GRZ von 0,2 = 294 m² maximale Vollversiegelung
50 %ige Überschreitung der GRZ, = 147 m² für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten
Teilversiegelung

Es ist eine maximal zulässige Vollversiegelung von 294 m² zulässig. Für den neu anzulegenden Wohnweg wird eine Fläche von 180 m², für den Fußweg werden 100 m² in Anspruch genommen.

Für die teilversiegelten Flächen der Nebenanlagen, den Wohnweg und den Fußweg können insgesamt maximal 427 m² in Anspruch genommen werden. Die übrigen 1029 m² sind Teil der Baugrundstücke und werden als Ziergärten (Biotoptyp 13.8.4) bewertet. Die Wertigkeit wird mit 0,7 angenommen.

Bewertung Bestand

Es ergibt sich daher folgenden Wertigkeit:

Vollversiegelung = $320 \times 0 = 0$

Teilversiegelung = $1150 \times 0,2 \times 0,75$ (Freiraumbeeinträchtigungsgrad) = 173 Pkt. Kompensationsflächenäquivalent.

Artenarmer Zierrasen = $330 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,75$ (Freiraumbeeinträchtigungsgrad) = 123 Pkt. Kompensationsflächenäquivalent.

Bewertung Planung

Vollversiegelung = $294 \text{ m}^2 \times 0 = 0$

Teilversiegelung = $427 \text{ m}^2 \times 0,2 \times 0,75 = 64$ Pkt. Kompensationsflächenäquivalent

1029 m² Ziergarten = $1029 \times 0,7 \times 0,75 = 540$ Pkt. Kompensationsflächenäquivalent

Aus dieser Darstellung ergibt sich, dass die überplante Fläche im derzeitigen Zustand ein Kompensationsflächenäquivalent von 296 Punkten besitzt. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 604 Punkten.

Flächenübersicht Bestand/ Planung

Eingriff/Bestand	m²	Geplante Entwicklung	m²
Verkehrsflächen Bestand (Weitendorfer Weg)	570	Verkehrsflächen Bestand (Weitendorfer Weg)	570
Garagenzeile, Vollversiegelung	320	Wohngebäude Vollversiegelung	294
teilversiegelte Flächen Garagengrundstück	1150	Teilversiegelte Flächen durch GRZ-Überschreitung 50 %, Wohnweg, Fußweg	427
Artenarmer Zierrasen	330	Ziergarten	1.029
Σ	2.320		2.320

Die Festsetzung von weiteren Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Grünordnerische Festsetzungen

Die innerhalb der 1. Änderung festgesetzte Anpflanzung von 2 Bäumen auf dem Flurstück 12/84 wurde bisher nicht realisiert. Sie war zur Optimierung des Landschaftsbildes vorgesehen. Da durch die Entfernung der Garagenzeile der Zweck der Anpflanzung wegfällt, wird sie nicht in die 2. vereinfachte Änderung übernommen. Die zwei auf dem Grundstück stehenden Linden werden zur Erhaltung festgesetzt, da sie als südliche Eingrünung des Wohngebietes und als Abgrenzung gegenüber der Landschaft dienen.

Die Festsetzung der 1. Änderung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 6.3 mit der Maßgabe, auf den privaten Grundstücksflächen jeweils einen Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, wird in die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Erdarbeiten können jedoch archäologische Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG MV) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortliche hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die

die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach Angaben des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände oder Munition sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen. Der Munitionsbergungsdienst bzw. die örtliche Polizei der Ordnungsbehörde ist umgehend zu benachrichtigen.

Gemeinde Gägelow, den




Der Bürgermeister