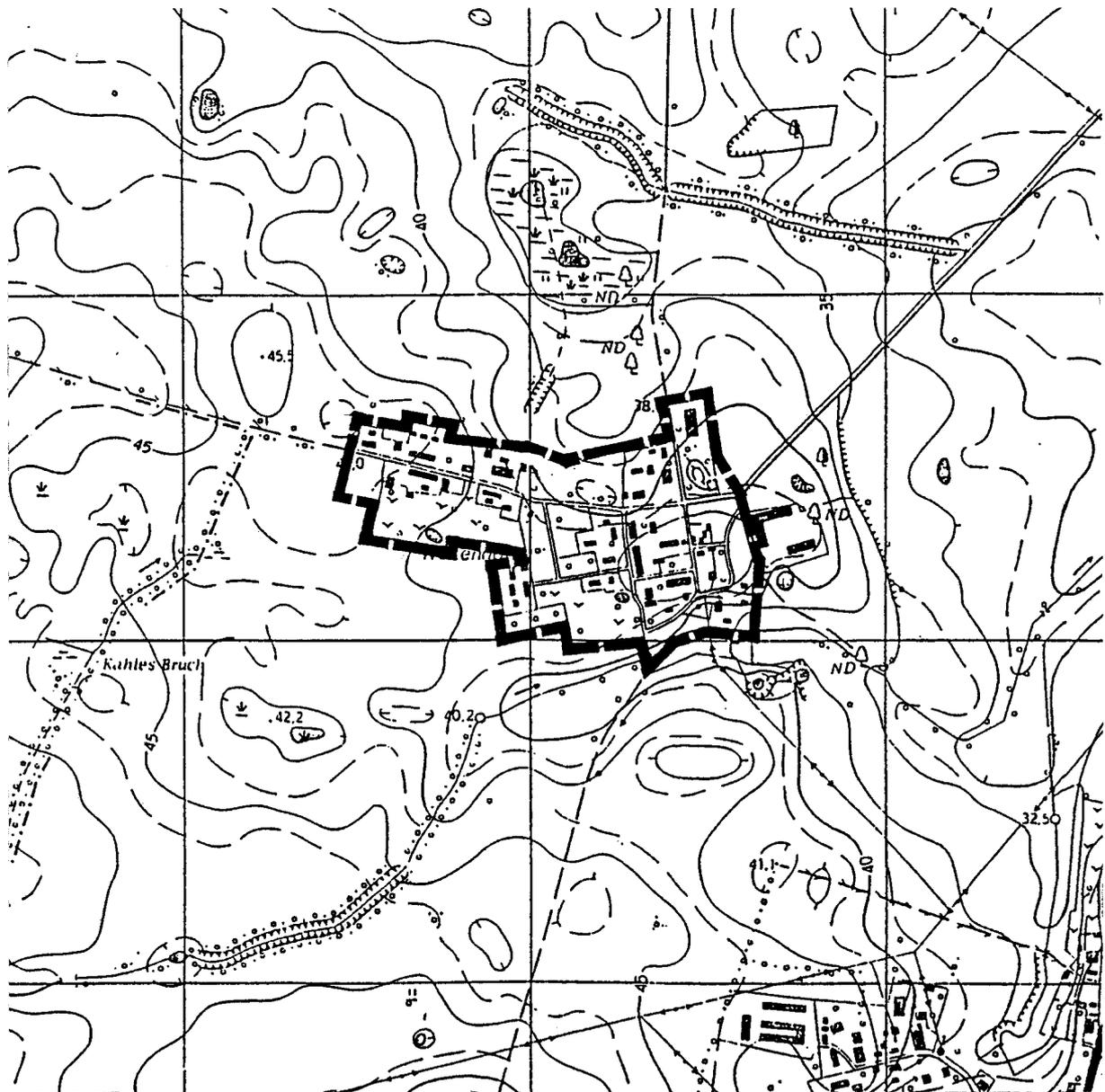


GEMEINDE GÄGELOW



BEGRÜNDUNG

zur Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 16

"Ortslage Weitendorf"

einschließlich der Berücksichtigung der Hinweise gemäß Bescheid des
Landkreises Nordwestmecklenburg vom 08.08.2003

Gemeinde Gägelow - Bebauungsplan Nr. 16

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	1
1.1	Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen	1
1.3	Raumordnerische Einordnung des Planungsgebietes	2
1.4	Eigentumsverhältnisse	2
2.	Städtebauliche Konzeption	2
2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung	2
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.3	Örtliche Bauvorschriften	5
2.4	Verkehrerschließung und Stellplätze	6
3.	Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung	7
3.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	7
3.2	Aufgabe und Zielsetzung	7
3.3	Methodik	7
3.4	Naturräumliche Ausgangsbedingungen	8
3.5	Bestandsbewertung	13
3.6	Eingriffsminderung	15
3.7	Eingriffsdarstellung	15
3.8	Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	17
3.9	Auswirkungen auf den Weißstorch	19
3.10	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes	20
4.	Immissionsschutz	21
5.	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Wasserversorgung	23
5.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	23
5.3	Löschwasserversorgung	24
5.4	Energieversorgung	24
5.5	Abfallentsorgung / Altlasten	24
5.6	Telekommunikation	24
6.	Bodendenkmale und denkmalgeschützte Einzelanlagen	24
7.	Planungskosten	25

Karten- und Tabellenverzeichnis:

Karte	1: Naturräumliche Ausgangsbedingungen, Bestandserfassung	12
Tabelle	1: Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen	13
Tabelle	2: Eingriffsrelevante Biotopformen in ihrer numerischen Wertigkeit für bebaute Flächen	14
Tabelle	3: Eingriffsrelevante Biotopformen in ihrer numerischen Wertigkeit für zu versiegelnde Flächen	15
Tabelle	4: Kompensationserfordernis	17
Tabelle	5: Kompensationsmaßnahmen	19
Tabelle	6: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes	21

1. Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 11,0 ha und umfasst den gesamten bebauten und abzurundenden Ortsteil Weitendorf. Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut bzw. eindeutig funktional im Sinne der Baunutzungsverordnung definiert. Der Ortsteil Weitendorf liegt ca. 600 m nördlich der Ortslage Stofferstorf, ca. 1,3 km südlich der Landesstraße Wismar-Klütz und ca. 1,0 km südwestlich der Ortslage Proseken in der Gemeinde Gägelow. Eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist nicht gegeben. Die Anbindung an die Landesstraße Wismar-Klütz erfolgt über Proseken, die Anbindung an die B 105 über Wolde.

Im Osten grenzen die Einrichtungen eines Tierzuchtbetriebes an das Plangebiet. Daraus ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu berücksichtigende Belange, auf die im Verlauf der Begründung einzugehen ist. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung grenzen Acker- und Grünlandflächen an die Ortslage.

1.2 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wurde im April 1999 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg Vorpommern genehmigt (Teilgenehmigung). Die mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt, der (Teil-)Versagungsgrund wurde ausgeräumt. Der Flächennutzungsplan wurde im August 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 16 stimmen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bzw. dessen 1. Änderung überein. Der vorgelegte B-Plan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.90, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als weitere Grundlagen dienen der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow, dessen rechtskräftige 1. Änderung sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP).

Als Plangrundlagen wurden die aktuelle Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Weitendorf, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10000 sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.3 Raumordnerische Einordnung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Gägelow (ohne die Ortsteile Gressow und Jamel) gehört nach den Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RROP) vom 9.12.96 zum Ordnungsraum Wismar. Gleichzeitig wurde Gägelow durch Beschluss der Verbandsversammlung vom 25.3.1993 als örtlicher Siedlungsschwerpunkt definiert (vgl. RROP S. 53, Anmerkung zu Punkt 2). Aufgrund der Lage im Ordnungsraum Wismar wurde eine gesonderte Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt nicht vorgenommen. Darüber hinaus erfolgte die Zuordnung einer Entwicklungsfunktion im Bereich Gewerbe. Das RROP hebt dabei hervor, dass in den Ordnungsräumen die über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung in den Bereichen Wohnen und Gewerbe auf die Siedlungsschwerpunkte bzw. auf die Siedlungsachsen auszurichten ist. Siedlungsachse im Ordnungsraum Wismar ist dabei der Raum zwischen Wismar und dem Ländlichen Zentralort Dorf Mecklenburg entlang der B 106 bzw. der Bahnstrecke nach Bad Kleinen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden die allgemeinen Entwicklungsziele für die im Ordnungsraum Wismar liegenden Gemeinden zugrunde gelegt, die auch schon Gegenstand der Flächennutzungsplanung waren. Dabei steht die Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen und ortsgestalterischen Verhältnisse im Vordergrund. Eine über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauland ist mit dem Bebauungsplan Nr. 16 nicht verbunden.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Bei den überplanten Flurstücken handelt es sich im Wesentlichen um private Flächen. Abgesehen von Straßen- und Wegeflächen entfällt lediglich ein untergeordneter Anteil auf gemeindeeigene Flächen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gägelow.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 16 dient der städtebaulichen Neuordnung des ländlichen Wohnortes Weitendorf. Die Neuausweisung von Wohnbauland steht demgegenüber im Hintergrund. Sofern Flächen ausgewiesen werden, die derzeit nach § 34 BauGB nicht bebaubar wären, geschieht das ausschließlich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Abrundung und Gestaltung der Ortslage. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ortslage um ein Siedlungsgefüge handelt, das sich im Umfeld eines typischen Gutshofensembles entwickelt hat. Dabei fungierte der Hofbereich mit seinen Nebengebäuden als Siedlungskern, die Landarbeiter- und Tagelöhnerkaten bildeten die ersten Siedlungserweiterungen. Im Westen wird die Siedlungsfläche von dem Gebäude der ehemaligen Schnitterkaserne (Flurstück 180/1) begrenzt. Die Gebäudestellung des ehemaligen Gutshofes ist in Ansätzen noch vorhanden. Die ehemals gegebene Hierarchie der Gebäude ist heute jedoch aufgelöst, das Gutshaus sowie das z.T. gewerbliche genutzte Stallgebäude sind trotz ihrer exponierten Lage lediglich untergeordnete Teile der Ortslage. Das ehemalige Stallgebäude südlich des noch bestehenden Haupthauses des Gutshofes dient heute einem Gewerbebetrieb als Standort. Das noch vorhandene Stallgebäude

nördlich des Haupthauses fällt zwar durch beachtenswerte architektonische Elemente auf, stellt aber aufgrund mangelnder Instandsetzung, ähnlich wie die gesamte Anlage, einen städtebaulichen Missstand dar, der die zentrale Dorflage beeinträchtigt.

Die gesamte Siedlungsstruktur der Ortslage Weitendorf fällt auffallend in drei Teile auseinander. Der Bereich um das Gutshaus stellt den heutigen Dorfkern dar, der insbesondere in Richtung Neu Weitendorf in einen undifferenzierten Siedlungsrand ausläuft.

Westlich der derzeitigen Gutshofanlage befanden sich die wesentlich älteren Gebäude der ursprünglichen Gutsanlage. Durch Abriss, Verfall und Umbauten ist dieser Bereich ohne historische Kenntnisse nicht mehr als ehemaliger Siedlungskern zu erkennen. Die in diesem Bereich liegenden Gebäude, die auffallend tief in den Flurstücken liegen, können der Ortslage aufgrund ihrer Stellung und Proportion sowie ihrer fehlenden Verdichtung keine räumliche Begrenzung in westliche Richtung aufzeigen. Dem Siedlungskern und seinem Umfeld fehlt daher eine räumliche Begrenzung. Lediglich in östliche Richtung kann, wenn auch städtebaulich ungewollt und eher zufällig, durch die Lage des Tierzuchtbetriebes eine räumliche Begrenzung festgestellt werden.

Im westlichen Teil der Ortslage beschränkt sich die Bebauung auf eine straßenbegleitende Siedlungslinie mit hinter den Wohngebäuden liegenden Nebenanlagen. Die Kapelle fügt sich durch Lage und Gebäudeflucht in die Bebauung ein. Den Abschluss zur freien Landschaft bildet das Gebäude der sog. Schnitterkaserne, die auch heute noch eine erkennbare Einzellage besitzt.

In der Vergangenheit wurden in der Ortslage Weitendorf Neubauten realisiert und Umbauten vorgenommen. Durch eine z.T. unangepasste Gestaltung der Fassaden und Dächer wurde die Ortsgestaltung negativ beeinflusst.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung der Ortslage langfristig gesteuert werden. Dabei steht neben den gestalterischen Absichten das Ziel im Vordergrund, ein Ortszentrum in Weitendorf herauszubilden. Dieses wird um die Fläche des noch erkennbaren Gutshofes errichtet. Dabei wird keineswegs die Errichtung eines neuen Gutshofensembles beabsichtigt. Eine solche Absicht wäre aus städtebaulichen und historischen Gründen fragwürdig. Das Ziel des Bebauungsplanes besteht vielmehr in der Schaffung eines Dorfmittelpunktes, in der Schaffung einer definierten Ortsbegrenzung sowie in einer gesteuerten Innenentwicklung. Weitendorf soll sich den Bewohnern als homogenes Siedlungsgefüge präsentieren, gleichzeitig sollen historische Strukturen betont werden. Weiterhin wird das Ziel verfolgt, durch die vereinzelte Ausweisung von neuen Bauflächen sowie einer gestalterischen Anlage der Verkehrsflächen die unterschiedlichen Teile der Ortslage funktional zu verbinden. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die durch die Siedlungsgeschichte bedingten, unterschiedlichen Charaktere der Siedlungsbereiche aufzuheben. Diesem Ziel dienen die differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften.

Am nördlichen Ortsrand wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese rd. 0,5 ha große Fläche dient sowohl den Einwohnern des Ortsteils als auch der Gesamtgemeinde als Ort für kulturelle Veranstaltungen. Des Weiteren werden dort

Übungen der örtlichen Feuerwehr durchgeführt. Gegenüber der freien Landschaft wird dieser Platz durch einen rd. 1,5 m hohen Wall abgegrenzt. Aufgrund der angestrebten Nutzung der Fläche ist davon auszugehen, dass dort während der überwiegenden Anzahl der Jahrestage keine Veranstaltungen stattfinden werden. Die Ausprägung der Fläche als Wiese ist vorgesehen (vgl. Pkt. 3.7).

Die Ortslage Weitendorf besitzt durch die ortsbildprägende Bebauung und den wertvollen Baumbestand ein erhebliches gestalterisches Potential und weist die Rahmenbedingungen für einen attraktiven ländlichen Wohnstandort auf. Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, dass die angestrebte städtebauliche Neuordnung aufgrund des zu bewältigenden Umfangs nur langfristig erreichbar ist.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird in einem ländlichen Wohnort die bauliche und verkehrliche Nutzung neu geordnet. Darüber hinaus wird die Siedlungsfläche gegenüber der freien Landschaft eindeutig abgegrenzt. Aufgrund der gegebenen Nutzung, die sich bereits im Flächennutzungsplan in der Ausweisung von Wohnbauflächen niederschlägt, werden die im Geltungsbereich liegenden Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO konkretisiert. Dabei ist zu erwähnen, dass sich der umgangssprachliche Begriff des Dorfes nicht mit den planungsrechtlichen Verständnis eines Dorfgebietes (MD gemäß § 5 BauNVO) deckt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Aus der Überplanung der Ortskern- und Ortsrandbereiche ergibt sich eine Dreiteilung in der baulichen Nutzung, die ihren Niederschlag auch in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung findet. So werden für die genannten Bereiche die maximale Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Grundflächenzahl unterschiedlich definiert. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass die Flurstücksgrößen, ausgehend von dem Siedlungskern im Bereich der alten Gutshofanlage, zum Ortsrand hin zunehmend größer werden. Da gleichzeitig die Größe der Baufenster in den Randbereichen zunimmt, ist durch die Festsetzung von einschränkenden Grundflächenzahlen einer unerwünschten Verdichtung oder der Anlage unangepasster Gebäudegrundrisse entgegenzuwirken.

Allen Baugebieten gemeinsam ist die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Die vorhandenen Wohngebäude mit Reihenhauscharakter (ehemalige Tagelöhnerkaten sowie Anbauten an das Gutshaus) genießen Bestandsschutz.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Charakter des dörflichen Wohnstandortes gefestigt. Eine ortsuntypische Verdichtung mit Reihen- oder Geschosswohnungsbau wird verhindert. Gleichzeitig wird der Ortskern als solcher betont und die Randlagen werden als solche festgesetzt.

Für das Plangebiet wird im Wesentlichen eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Lediglich in einem westlichen Teilbereich der Satzung wird aufgrund der geringen Flurstücksgrößen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Bezüglich der zulässigen Firsthöhe wird der Planungsraum in zwei Bereiche geteilt. Für den Ortskern, begrenzt durch die Lange Straße-West, Lange Straße-Ost und Lange Straße-Nord, wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zugelassen. Für den übrigen Ortsbereich gilt eine maximale Firsthöhe von 8,5 m. Im Zusammenhang mit den nicht übermäßig großen Flurstücken des Kernbereiches und der zulässigen GRZ wird durch die größere Firsthöhe der Kernbereich als solcher betont. Analog dazu gilt, dass die Randbereiche der Siedlung durch die Festsetzungen als solche zu erkennen sind.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Hauptdachflächen mit roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Betonpfannen oder aber als Reetdach auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 50°. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer. Flachdächer sind generell unzulässig.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk in rot oder rotbraun oder in echtem Fachwerk auszubilden. Maximal ein Drittel der Gesamtfassadenfläche kann auch in Holz ausgeführt werden. Bei der Putzausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Putzfassaden ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Dächer oder Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten. Bei den der Straßenseite zugewandten Außenwänden sind Fenster nur mit stehenden Formaten zulässig. Die Gemeinde empfiehlt die Verwendung von Holzfenstern mit echten Sprossen sowie den Einbau von Haustüren aus Holz. Auf die Verwendung von Tropenhölzern sollte verzichtet werden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Mit der Aufnahme von Gestaltungsmerkmalen für Einfriedungen wird ein verbindendes Element für den gesamten Ortsteil geschaffen. Dem Ziel, den dörflichen Charakter des Ortsteils Weitendorf zu bewahren, dienen die planungsrechtlich unverbindlichen Empfehlungen, dass innerhalb des Satzungsgebietes an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten die Einfriedungen nur als Laubholzhecken, als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als unverfugte Feldstein-

mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m ausgebildet werden sollen. Drahtzäune sollten nur in Verbindung mit Laubholzhecken bis zur Wuchshöhe der Hecke verwendet werden.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere angemietete Stellflächen in privaten Vorgärten. Soweit die zulässigen Werbeanlagen an Gebäuden angebracht sind, darf ihre Fläche maximal 1,0 m², soweit sie nicht an Gebäuden angebracht sind maximal 1,5 m² betragen.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

An der gegebenen innerörtlichen Verkehrserschließung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Wesentlichen festgehalten. Eine Erweiterung der vorhandenen Verkehrsflächen erfolgt lediglich durch die Anlage eines innerörtlichen Platzes im westlichen Planbereich. Die Gemeinde beabsichtigt diesen Bereich durch Baumpflanzungen und Straßenraummöblierungen zu gestalten. Die Fahrbahnbreite soll dabei unverändert bleiben.

Innerhalb der bebauten Ortslage werden die Straßenflächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Dabei wird unterschieden zwischen der Festlegung als geschwindigkeitsreduzierte (Tempo-30) Zone und der Festlegung als verkehrsberuhigte Zone (Schritttempo). Die als Sackgassen ausgebildeten Erschließungsstraßen werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der ausschließlichen Benutzung durch Anlieger als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Die übrigen Verkehrsflächen werden als geschwindigkeitsreduzierte Zonen definiert.

Abstellflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei Veranstaltungen in der Kapelle soll die geplante Gemeinbedarfsfläche am Ortseingang dem Abstellen von Pkw dienen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, dort ein dauerhaftes Parken zu ermöglichen. Die befristete Freigabe dieser Fläche soll von der Gemeinde im Einzelfall beschlossen werden.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung

3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Beide Schwellenwerte werden im Bebauungsplan Nr. 16 weit unterschritten, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig sind.

3.2 Aufgabe und Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Ortsteil Weitendorf" der Gemeinde Gägelow werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe gemäß § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten Tier- und Pflanzenwelt und der unbelebten Landschaftsfaktoren, d.h. Boden, Wasser, Luft und Klima. Auch das Landschaftsbild gehört in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut dazu.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V 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 Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

3.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Darstellung der 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" bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Somit wird i.d.R. innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmeflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie die Vorgabe wasserdurchlässige Beläge zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordneri-

scher Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit für den Naturschutz gegenüber der Wertigkeit im Voreingriffszustand, sind weitere Kompensationsflächen heranzuziehen und in die Bewertung einzubeziehen.

Als Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dienen die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg- Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999).

3.4 Naturräumliche Ausgangsbedingungen

Die Lage und die Ausgangsbedingungen des Plangebietes wurden in den vorausgegangenen Kapiteln beschrieben. Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst die gesamte Ortslage Weitendorf. Neben den Bauflächen sind damit auch die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, Teil des Bebauungsplanes.

Für die Ermittlung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde die gesamte Ortslage mit den angrenzenden Lebensbereichen untersucht, obwohl nur ein kleiner Teil der aufgeführten Biotope vom Eingriff betroffen ist (vgl. dazu Bestandskarte, S. 11)

Der Untersuchungsraum weist die im Folgenden aufgeführten Biotoptypen auf (vgl. Tab. 1):

• Bäume und Gehölzflächen

Die vorgefundenen, geordneten, Baumpflanzungen und imposante Einzelexemplare alter Bäume im Untersuchungsgebiet gehen auf Anpflanzungen der ehemaligen Gutsanlage Weitendorf zurück.

- Kastanien und Linden am Landweg nach Neu Weitendorf
An dem unbefestigten Weg sind Reste einer Baumreihe aus Kastanien und weiter nördlich von beidseitigen Pflanzungen aus Linden vorhanden. Außerhalb der Ortslage stehen an der Westseite des Weges Hybridpappeln.
- Linden an der Langen Straße
Alle vorhandenen Linden am Ring der Langen Straße und dem südlich anschließenden Fußweg stellen Reste von einheitlichen Pflanzungen aus der Zeit der Gutsanlage dar. Die imposanten, starken Linden am westlichen Teil des Weges sind in sehr gutem Zustand. Die Linden der Baumreihe, die am südlichen Abschnitt des Rundweges gleichzeitig den südlichen Ortsrand bilden, wurden in der Vergangenheit offenbar öfter gestutzt. Die Bäume im mittleren Abschnitt der Langen Straße sind abgestorbene Rudimente oder als Stockausschlag erhalten.
- Beachtenswerte Einzelbäume
In der Ortslage haben sich einzelne sehr alte, imposante und erhaltenswerte Einzelbäume erhalten. Es sind dies die Linde an der Kapelle und eine sehr große Stieleiche westlich des letzten Landarbeiterhauses. Auf dem Grundstück der ehemaligen Schule steht an der Straße eine imposante Platane, deren Seltenheit in der Gegend darauf schließen lässt, dass sie extra angepflanzt wurde. Auf gleichem Grundstück stehen an der Einfahrt Bergahorne und hinter dem Haus eine sehr große Rotbuche. Auf der Ostseite des desolaten Giebelgebäudes des Gutes stehen große, erhal-

tenswerte Linden und Eschen. Auf dem Grundstück südlich der Langen Straße am Ortseingang von Proseken stehen alte ausgewachsene Bergahorne und Rotbuchen, die unbedingt erhalten werden sollten. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst.

- **Naturnahe Gehölze aus heimischen Bäumen**

Am südwestlichen Ortsrand stehen starke Stieleichen in Gruppen einzeln oder innerhalb von Gehölzflächen. In der Mähwiese am Ortseingang stockt um einen Graben ein jüngeres Grauweiden-, Bergahorngebüsch.

- **Hybridpappel- Pflanzungen**

In der Ortsmitte steht an der Langen Straße-Nord eine Reihe Hybridpappeln gemeinsam mit abgestorbenen alten Linden. Auf der Höhe der Alten Schule steht eine Pappelreihe auf der Nordseite der Langen Straße. In den Erlenwald um den Bachlauf wurden standortfremd Hybridpappeln gepflanzt.

- **Naturnahe Hecken**

Im westlichen Plangebiet geht die Lange Straße in den Kunstweg über. Der Weg wird beiderseits von sehr schönen, ausladenden Hecken begleitet. In Ortsnähe steht Fliedergebüsch, das außerhalb der Ortslage in ein naturnahes Gebüsch aus Weißdorn mit Schlehen, Hundsrosen und Holunder übergeht. Abschnittsweise stehen Pappeln in der Hecke, weiter westlich überstellen kräftige Stieleichen als Überhälter die Hecke. Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes zerschneidet ein Graben die Ackerflächen. Der Graben wird von einer Hecke aus baumartigen Weißdornsträuchern und Ackersäumen begleitet. An den nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen haben sich an den Gartenrändern abschnittsweise Gehölzinseln und Heckenabschnitte entwickelt.

• **Bachniederung**

Mit dem vorhandenen Fließgewässer tangiert ein Nebenarm des Zierower Grabens den südlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Der Bach ist streckenweise ausgebaut und die Umgebung mäßig entwässert. Die Niederung wird südlich der Ortslage Weitendorf von Erlenwald mit den erwähnten Hybridpappeln eingenommen. Weiter westlich wird der zum Graben ausgebaute Bach von Gehölzreihen begleitet.

• **Sukzessionsflächen**

Sukzessionsflächen in Form von Hochstaudenflächen kommen in der Ortslage als vielgestaltiges Mosaik vor. Es handelt sich dabei insbesondere um ungenutzte Flächen in der Ortsmitte, die zur Bebauung vorgesehen werden. In der Ortsmitte findet man Sukzessionsflächen als Brachen, die aus ehemaligen Mähwiesen hervorgegangen, teilweise mit Obstbaumjungwuchs durchsetzt sind.

Teilweise sind Sukzessionsflächen auch verwilderte, aufgelassene Gärten, wie am westlichen und südöstlichen Ortsrand. Die Hochstaudenflächen sind z.T. ruderalisiert, wie die Flächen an der Buswendeschleife oder Flächen am Rand der extensiv genutzten Mähwiese. Die Ackerkanten werden in der Regel von ca. 3- 5 m breiten nitrophilen Ackerstaudenfluren gesäumt.

• **Grünlandflächen**

- **Mähwiese**

Nördlich des Ortseingangs aus Richtung Proseken hat sich eine kleinteilige Grünlandfläche erhalten, die derzeit noch abschnittsweise extensiv als Mähwiese genutzt

wird. In der Fläche und am Rand stockt das beschriebene Grauweiden- und Bergahorngehölz. Der nördliche Rand der Mähwiese ist durch Ablagerungen von Bioabfällen ruderalisiert.

- **Intensiv genutztes Grünland**

Nördlich der Langen Straße-Nord wird eine Grünlandfläche intensiv als Weidefläche für Pferde genutzt.

• **Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen in der Dorfanlage sind derzeit die Rasenfläche an der Kapelle und der vorhandene Spielplatz. Beide Flächen werden als Wiesen gemäht. Auf der Spielfläche wurden neue Spielgeräte eingebaut. Die Spielfläche wird teilweise von Weißdornhecken begrenzt.

• **Gärten**

Der überwiegende Anteil der Flächen in der Ortslage Weitendorf sind Gärten an Wohngebäuden. Der Charakter der Gärten ist verschieden. Es kommen Bauern-, Obstbaum-, Zier- und Nutzgärten vor.

- **Bauerngärten**

Die vorkommenden Bauerngärten sind durch Gemüse- und Blumenbeete charakterisiert, die locker mit Obstbäumen überstellt sein können.

- **Obstbaumgärten**

Die Obstbaumgärten bestehen vorwiegend aus Obstgehölzen auf Wiesen- oder auch Rasenflächen.

- **Ziergärten**

Ziergärten bestehen vor allem aus Rasen und Flächen aus Ziergehölzen.

- **Nutzgärten**

In den Biotoptyp Nutzgärten wurden alle Flächen eingeordnet, die vorwiegend aus vegetationsarmen, verdichteten, teilversiegelten oder wassergebundenen Decken bestehen. Meist werden diese Grundstücke zur Kleintierhaltung genutzt.

• **Ackerland**

Die Ortslage Weitendorf ist außer im Osten, wo die Stallanlage und im Südosten, wo die Bachniederung die Dorflage tangiert, ringsherum von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Die Ackerflächen werden durch Gehölzreihen an Gräben, durch Hecken und Baumreihen an Wegen zerschnitten. Die Bodenhorizonte der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind durch lehmhaltige Geschiebemergelböden geprägt. Die bodenkundlichen Parameter sind durch die langjährige ackerbauliche Nutzung bestimmt. Die wiederkehrenden Bodenveränderungen und die in den vergangenen Jahrzehnten ständig gestiegene Intensivierung der Bewirtschaftung mit Pestizid- und Düngemittelsatz sowie das Befahren mit schwerem Gerät führten zu erheblichen Veränderungen des Oberbodenaufbaus und der geohydrologischen Verhältnisse.

• **Landschaftsbild**

Die Landschaft um Weitendorf wird durch ein flaches bis flachwelliges Relief der Grundmoränenlandschaft geprägt. Intensiv genutzte Ackerflächen, die durch Baum-

reihen und Hecken an Wegen und Gewässern unterbrochen werden, bestimmen die Landschaft. Kleine Ortschaften liegen, durch Gärten eingebunden, in der Landschaft. Auch die Ortslage Weitendorf ist durch die meist recht tiefen Gartengrundstücke, die teilweise an den Rändern mit Gehölzen bestanden sind, harmonisch in die Landschaft eingebettet. Lediglich die Stallanlage östlich der Ortslage beeinträchtigt durch ihre unmaßstäblichen Gebäude das Landschaftsbild.

Der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild ist als gering zu bewerten, da sich die Eingriffsflächen innerhalb der vorhandenen Ortslage befinden. Es werden Flächen in den Lücken und am Rand der vorhandenen bebauten Grundstücke zur Bebauung vorbereitet. Mit den vorgeschlagenen Gehölzflächen wird die Einbindung in die Umgebung weiter verbessert.

- **Lebensraum des Weißstorches**

In Weitendorf befindet sich seit Jahren ein bewohnter Storchhorst auf dem Dach eines alten Speichers. Im Jahr 2002 wurden drei Junge großgezogen.

Zur Nahrungssuche werden Grünland, Ackerbrachen und feuchte Senken in Acker-schlägen rund um die Ortslage aufgesucht. Bevorzugt werden jedoch offenbar Bereiche direkt nördlich des Ortes. Das Einzugsgebiet erstreckt sich, nach Aussagen von Einwohnern des Ortes Weitendorf, bis an die Ortslagen von Proseken, Wolde und Stofferstorf.

Bemerkungen zum naturschutzrechtlichen Status des Weißstorches (*Ciconia ciconia*) in Mecklenburg-Vorpommern.

Als "streng geschützte" Art lt. Bundesartenschutzverordnung wird im § 20 BNatSchG dem Weißstorch der Schutz vor der Störung durch den Menschen zugesichert. Die sich auf den Weißstorchenschutz beziehenden Schutzvorschriften im § 69 LNatG M-V sind bußgeldbewehrt.

Entsprechend der Europäischen Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 79/ 409/ EWG des Rates ist der Weißstorch als Nr. 28 des Anhangs I aufgeführt. Für die Arten des Anhangs I sind "besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden".

Entsprechend der "Roten Liste" der gefährdeten Tierarten ist der Weißstorch in M-V als "gefährdet" eingestuft, im Gegensatz zu anderen Bundesländern, wo er als "stark gefährdet" bis "ausgestorben" eingestuft werden musste. Diese relativ optimistische Situation in M-V verpflichtet das Land zu einer ganz besonderen Verantwortung für diese Großvogelart, da ein Drittel des Brutbestandes von Deutschland sein Brutgebiet in M-V hat.

GESIND

GEHÖLZSTRÄNDE AUS BÄUMEN, WALD

HECKEN AUS HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN

HECKEN AUS NICHTHEIMISCHEN GEHÖLZARTEN

INDELGEHÖLZE

VORHANDENE BAUMREIHEN, EINZELBÄUME

HOCHSTADLERPFLANZEN
ACIESAUM
FLUCHT

GRÜNLAND
INTENSIV
FLUCHT

RASEN
GRÜNLANDSPELPLATZ

GÄRTEN
GARTEN MIT WIESE ODER RAL
NUTZGÄRTEN AUCH TERASSIERUNG
ZIERGÄRTEN
BENUTZGÄRTEN / BAUMSCHULE

INTENSIV GENUTZTES ACKERLAND

OFFENE OBERFLÄCHEN

STRASSE, BEFESTIGT UND VERSEHIGTE FLÄCHEN

STRASSE, UNBEFESTIGT

PFLASTER

WASSERBELEGTE DECKE

GEWÄSSER



Abb. 1:

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Gägelow
 Wohngebiet "Ortslage Weitendorf"
 Naturräumliche Ausgangsbedingungen

Bestandserfassung, Stand September 2000
 unmaßstäblich

3.5 Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- 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 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannbreite (z.B. Wertstufe 1- 3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und / oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, werden Wertstufen unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgestellten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst.

Tab. 1: Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp.	Biotoptyp M- V	Wertstufe
1.2.5	Schwarzerlenwald	3
1.11.1	Hybridpappelbestand	1
1.14.3	Jungwuchs von Nadelholzarten	1
2.2.1	Feldgehölz aus überwieg. heim. Baumarten	3
2.2.2	Feldgehölz überwieg. nichtheim. Baumarten	1
2.3.2	Feldhecke mit Überschirmung	3
2.6.3	Lückige Baumreihe (§ 27)	3
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1
4.3.3	Beeinträchtigter Bach	2
6.4.3	Hochstaudenflur stark entw. Sumpfstandorte	2
6.6.3	Zwergbinsenrasen und Teichbodenflur	2
9.2.1	Frischwiese	4
9.3.1	Intensivgrünland auf Moorstandort	1
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort	1
10.1.1	Mesophiler Staudensaum auf Mineralstandort	2
10.1.2	Ruderales Staudenflur auf Mineralstandort	2
10.2.1	Ruderales Trittsflur	1
12.1.2	Lehm- Tonacker	1
12.2.3	Baumschule	1
13.2.1	Ziergebüsch aus heimischen Gehölzarten	1
13.2.2	Ziergebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1
13.8.1	Traditioneller Bauerngarten	1
13.8.3	Nutzgarten	-
13.8.4	Ziergarten	-
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	-
14.3.7	Wirtschaftsweg, unversiegelt	-
14.7.5	Straße	-
14.11.1	Brachfläche der Dorfgebiete	1

Die Bestandsbeschreibungen und die Darstellungen in Tabelle 1 zeigen, dass der weit überwiegende Teil des Planungsraumes als Gartenland, Sukzessionsflächen, Grünland und Ackerland genutzt werden.

Vorbelastungen ergeben sich durch die bereits vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung der Grünlandflächen. Die gärtnerisch genutzten Flächen, insbesondere die Bauern- und Obstbaumgärten und die vorhandenen Sukzessionsflächen können eingeschränkt Lebensraumfunktionen übernehmen. Von höherer Wertigkeit sind die extensiv genutzten Grünlandflächen, die als Mähwiesen genutzt werden.

Aus der Bestandsbeschreibung ergibt sich, für eine vorhandene Ortslage typisch, eine weitgehende, anthropogene Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes. Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende Bebauung der Stallanlage und die intensive Nutzung der Freiflächen vor allem in den Nutzgärten. Von höherer Wertigkeit sind die Bachniederung mit dem Erlenwald und die alten Baumbestände innerhalb der Ortslage.

Bei den nachfolgenden Flächenbilanzen bleiben die Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unberücksichtigt, die nicht Teil der Eingriffsbewertung sind. Es handelt sich dabei um bebaute Grundstücke in der Mitte des Plangebietes, die zum Innenbereich der Ortslage gehören. Der Bebauungsplan ermöglicht hier bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, die auch ohne Bebauungsplan nach § 34 möglich wären. Ebenfalls bleiben bei der nachfolgenden Eingriffsbewertung die vorhandenen Straßenräume unberücksichtigt, da auch hier keine eingriffsrelevanten Veränderungen stattfinden. Das Eingriffsgebiet betrachtet also die Außenbereichsflächen und ist somit nicht identisch mit dem Bebauungsplangebiet.

Tab. 2: Eingriffsrelevante Biotopformen in ihrer numerischen Wertigkeit für geplante Bauflächen

Biotopform	Fläche in m ²	Wertigkeit
Obstgarten	312	1,5
Sukzessionsfläche	605	1
Intensiv genutztes Grünland	613	1
Bauerngarten	58	1
Baumschule	200	1
Rasen	308	1
Ziergarten	90	1,0
Nutzgarten	696	0,5
Σ	2.782	

Tab. 3 Eingriffsrelevante Biotopformen in ihrer numerischen Wertigkeit für zu versiegelnde Wegeflächen

Biotopform	Fläche in m ²	Wertigkeit
Extensiv genutztes Grünland	140	3,5
Sukzessionsfläche	50	1
Rasen	160	1
Unbefestigte Wegefläche	310	0,5
Σ	660	

3.6 Eingriffsminderung

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch Inanspruchnahme und Überbauung von ökologisch niedriger zu bewertenden Flächen entsprochen. Hochwertige Flächen werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Vermeidung von Eingriffen in hochwertigen Beständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch entsprechenden Abstand der Bebauung, insbesondere Schonung der Bachniederung und der Baumbestände;
- Erhalt des unbefestigten Teils der Langen Straße als Fußweg am südlichen Ortsrand mit Mähwiese und Lindenreihe;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- Empfehlung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste Bauweise der Gebäude
- Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes und Einbindung in die umgebende Landschaft

3.7 Eingriffsdarstellung

Trotz fast ausschließlichem Verlust von Wert- und Funktionselementen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege wird Bodenoberfläche neu versiegelt. Auch in den nicht direkt überbauten Grundstücksanteilen wird die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert. Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers vergrößert sich durch Flächenversiegelung.

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung werden die in den Tabellen 2 und 3 dargestellten, eingriffsrelevanten Flächennutzungen im Außenbereich verursacht:

Versiegelung für Erschließung

Für die öffentliche Erschließung werden zur Erweiterung der Langen Straße in zwei Abschnitten ca. 660 m² Fläche, entsprechend Tab. 3 neu versiegelt (110 m x 6,0 m).

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen werden entsprechend der festgesetzten GRZ eine maximale Versiegelung von ca. 2.780 m² für Gebäude entsprechend Tab. 2 ermöglicht. Zusätzlich wird für Garagen, Nebenanlagen und Stell-

plätze die nach BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um max. 50 % mit ca. 1.530 m² berechnet. Bei den verbleibenden Flächen wird davon ausgegangen, dass sie als Gartenflächen genutzt werden.

Trotz Nutzungsänderungen im Vergleich zum Voreingriffszustand werden diese Flächen insgesamt als wertneutral betrachtet und nicht in die Kompensationsberechnung einbezogen.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Vergrößerung der bebaubaren Flächen - aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen - und die in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft, nicht.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 4 hervor. Jeder Wertstufe eine Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Berücksichtigung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades bei der Bestimmung des Kompensationserfordernisses sowie mittelbarer Beeinträchtigungen von Kompensationsmaßnahmen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Ihrer Größe und Geschlossenheit entsprechend, erfüllen Sie ökologische, aber auch landschaftsästhetische und somit für die Erholungsfunktion wichtige, Grundfunktionen. Die Lage von Flächen (Biotope, Wertbiotope) in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Das Kompensationserfordernis ist aufgrund der Lage in einem landschaftlichen Freiraum zu erhöhen bzw. bei bereits gegebener Vorbelastung des Raumes zu reduzieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird die bebaute Ortslage Weitendorf städtebaulich geordnet. Damit wird deutlich, dass durch vorhandene Straßen, Gebäude und sonstige Einrichtungen eine Vorbelastung des landschaftlichen Freiraumes existiert. Da alle planerischen Festsetzungen in der Ortslage einen Abstand von ≤ 50 m zu vorbelasteten Bereichen besitzen, wird bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 angesetzt.

Werden Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die ebenfalls einer Beeinträchtigung durch gegebene Vorbelastungen ausgesetzt sind, so ist auch bei der Bestimmung deren Wertigkeit die Vorbelastung zu berücksichtigen. Bei Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen durchgeführt werden sollen, die einen Abstand von ≤ 50 zu Störquellen aufweisen wird mit einem Wirkungsfaktor von 0,75 gerechnet. Liegt der Abstand zwischen 50 m und 200 m, wird ein Wirkungsfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

Tab 4: Kompensationserfordernis

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Obstgarten	Vollversiegelung für Bebauung	312	1,5	1,5	0,5	0,75	468
Sukzessionsfl. Int. gen. Grünland Bauerngarten Baumschule/Rasen	Vollversiegelung für Bebauung	1.784	1	1	0,5	0,75	2.007
Ziergarten	Vollversiegelung für Bebauung	90	1,0	1,0	0,5	0,75	101
Nutzgarten	Vollversiegelung für Bebauung	596	0,5	0,5	0,5	0,75	447
Gartenflächen	Teilversiegelung für mögliche Überschreitung der GRZ	1.530	1	1	0,2	0,75	1.377
Ext. Grünland Sukzfl./Rasen Unbefest. Wegefl.	Vollversiegelung für geplante Straßen	140	3,5	3,5	0,5	0,75	420
		210	1	1	0,5	0,75	236
		300	0,5	0,5	0,5	0,75	225
Summe							5281

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 5.281 Wertpunkte.

3.8 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Lebensraumverlust und Bodenversiegelung bestimmen das Kompensationserfordernis. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" sollten vor allem bislang intensiv genutzte Flächen zum Ausgleich extensiviert werden. Diese Zielvorgabe bildet einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Des Weiteren soll ein Kleingewässer renaturiert und naturnahe Gehölzflächen angelegt werden.

- Renaturierung eines Kleingewässers

In der südlichen Dorfmitte hat sich flächenmäßig der Überrest eines ehemaligen Teiches erhalten. Die Fläche war ehemals bedeutend größer und ist derzeit fast ausgetrocknet. Das Gewässer soll renaturiert werden (in der Planzeichnung dargestellt als Fläche für geschützten Lebensraum). Die Zu- und Abläufe des Gewässers sind zu erneuern. Durch die Einleitung eines Teiles des unbelasteten Oberflächenwassers von den umgebenden Dachflächen ist für einen Teilbereich keine großräumige Ableitung des Regenwassers notwendig. Die Verweildauer des Oberflächenwassers wird damit im Gebiet erhöht.

- **Anpflanzung einer naturnahen Gehölzfläche am Rand einer zu Grünland umgewandelten Ackerfläche**

Der die Grünfläche (Gemeinbedarfsfläche) zum Ackerland abschließende Wall soll mit einer naturnahen mindestens fünfreihigen Hecke bepflanzt werden. Für die Hecke sind ausschließlich heimische Gehölze wie Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Holunder u.a. im Verband von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen und zu erhalten. Im Sinne eines Biotopverbundes soll die Hecke an das vorhandene Grauweiden-Bergahorn-Gebüsch Anschluss haben.

Für die herzustellende Grünfläche ist intensiv ackerbaulich genutzte Fläche am nordöstlichen Ortsrand am Weg nach Neu Weitendorf aufzulassen und mit einer Gras- Kräutermischung einheimischer Arten einzusäen. Die Fläche soll für gemeindliche Aktivitäten, Dorffeste, Übungen der Feuerwehr etc. genutzt werden.

Die Umwandlung der Acker- in eine Grünlandfläche wird nicht als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanz aufgenommen, da die Umwandlung eine wertneutrale Maßnahme darstellt.

- **Schaffung von Ersatzflächen mit entsprechendem Nahrungsangebot für den Weißstorch.**

Es wird festgesetzt, dass Ersatzflächen vorhanden sein müssen, bevor andere, vom Weißstorch genutzte Flächen durch Bautätigkeit beeinträchtigt werden. Die extensiv als Mähwiese genutzten Flächen am östlichen Ortseingang von Weitendorf bleiben als Nahrungshabitat in der derzeitigen Form erhalten. Da die Ersatzflächen den gleichen Wert wie die bisherigen Flächen haben und vor der Durchführung des Eingriffs vorhanden sein müssen, ist diese Maßnahme wertneutral und geht nicht in Bilanzierung ein.

- **Ersatz der Hybridpappelpflanzungen**

Bei den öffentlichen und privaten Grünflächen wird mit der Begrünung und dem Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen und naturnahen Hecken eine Aufwertung gegenüber dem Voreingriffszustand, insbesondere zu den vorhandenen Pappelpflanzungen erreicht. Die vorhandenen Pappelpflanzungen an der Langen Straße haben fast die Altersgrenze erreicht, in der zunehmend mit Windbruch und Beschädigung der angrenzenden Bebauung gerechnet werden muss. Vier Bäume der vorhandenen alten Linden an der Langen Straße sind abgestorben. Es wird deshalb vorgeschlagen, die vorhandenen Bäume im Zuge geplanter Straßenbaumaßnahmen zu fällen und durch geordnete Baumpflanzungen dauerhafterer Arten zu ersetzen.

Als Ersatz für 36 zu fallende Pappeln wird in öffentlichen Straßenräumen die Pflanzung von 85 neuen, hochstämmigen Bäumen vorgesehen. Von den 85 Bäumen werden aufgrund des geringen Wertes der Pappeln 36 Bäume als Ersatz für die Hybridpappeln berechnet. Die restlichen 49 hochstämmigen Bäume werden als Kompensationsmaßnahme angerechnet. Das bedeutet einen Ersatz von einem neu zu pflanzenden Baum für eine zu fallende Pappel. Für die 4 abgestorbenen Bäume muss kein Ersatz geleistet werden. Abschnittsweise sollen, gemäß der textlichen Festsetzungen, einheitliche Arten in den verschiedenen Straßenräumen gepflanzt werden. Die Bilanz für die zu ersetzenden Bäume wird nicht in die Gesamtbilanz einbezogen.

- **Anpflanzen von Gehölzen im öffentlichen Verkehrsraum**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden an den festgesetzten Stellen abschnittsweise einheitlich Linden (*Tilia cordata*) und Mehlbeeren (*Sorbus aria* "Magnifica") mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3 mal verschult, gepflanzt und dauer-

haft erhalten. Von den insgesamt 85 Anpflanzungen werden 36 Bäume als Ersatz für die Pappelpflanzungen und 49 Bäume als Kompensationsmaßnahme berechnet.

- Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes tragen die vorgeschlagenen Gehölzpflanzungen gleichzeitig zur besseren Einbindung der Ortslage in die umgebende Landschaft bei. Die Baumanpflanzungen dienen vor allem der Verbesserung des Ortsbildes. Durch die Vorgabe, auch an den Rändern der privaten Gartengrundstücke vorwiegend heimische Gehölzarten einzusetzen, werden mittelfristig weitere wertvolle Kleinlebensräume entstehen.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 5 dargestellte Bewertung.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anlage einer naturnahen Hecke neben eine zum Grünland/ Grünfläche umgewandelten Ackerfläche	500	1	2	1,0	1.000
2. Anpflanzen von 49 hochstämmigen Bäumen/25m ² je Baum	1225	-	2	0,75	1838
Summe					2.838

Der Gesamtumfang der Kompensation beträgt 2.838 Wertpunkte.

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf von einem Flächenäquivalent von 5281 Punkten (Tab. 4) steht ein Flächenäquivalent von 2.838 Punkten (Tab. 5) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Dieses Kompensationsäquivalent von 2.838 wird innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes erreicht.

Demzufolge wird der darüber hinaus benötigte Ersatz in Höhe von 2.443 Punkten außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu erbringen sein.

3.9 Auswirkungen auf den Lebensraum des Weißstorches

Um mögliche Beeinträchtigungen des Weißstorch-Lebensraumes auszuschalten bzw. auszugleichen, müssen zunächst alle denkbaren Störungen ermittelt werden. Entscheidend für Betrachtungen über Beeinträchtigungen ist der Zeitraum von der Ankunft der Störche ab Mitte März bis zur Rückkehr in die Winterquartiere ab Ende August bis September.

Baubedingte Beeinträchtigungen: Obwohl der Weißstorch als Siedlungsfolger relativ störungstolerant gegenüber menschlichen Aktivitäten im Siedlungs- und Agrarraum ist, sollten Bauaktivitäten in unmittelbarer Nähe des Horstes in das Halbjahr der Abwesenheit des Storches (September bis März) gelegt werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Durch die geringe Zunahme der Gebäude- und Einwohnerzahlen im Ort und damit möglicherweise verbundener Steigerung der Betriebsamkeit im Ort ist kein negativer Einfluss auf den Weißstorch zu erwarten.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen: Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung von Flächen, die der Weißstorch in der Vergangenheit als Lebensraum zur Nahrungssuche und Jungenaufzucht nutzte, bedeutet eine Störung im Sinne der gesetzlichen Schutzmaßnahmen.

Deshalb müssen vor der möglichen Beeinträchtigung solcher Flächen entsprechend attraktive Agrarräume mit Nahrungsangebot geschaffen werden. Dazu bietet sich innerhalb der erweiterten Grenzen des Bebauungsplanes folgende Lösung an:

Die intensiv genutzte Grünlandfläche, Pferdekoppel (Flurstück 175) wird vom Weißstorch als Nahrungsrevier aufgesucht. Ein Teil dieses Flurstücks wird an der Langen Straße zur Bebauung vorgesehen. (Der Lebensraumverlust für versiegelnde Bodenflächen ist in die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz eingegangen.)

Um für den Weißstorch ein adäquates Nahrungsgebiet zu sichern ist auf dem verbleibenden Flurstück 175, am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, eine Grünlandfläche anzulegen und vorzugsweise zur Erweiterung der Weidefläche zu nutzen.

Diese Flächen müssen mit entsprechendem Nahrungsangebot für den Weißstorch zur Verfügung stehen, bevor andere, vom Weißstorch genutzte Flächen durch Bautätigkeit beeinträchtigt werden.

Die extensiv als Mähwiese genutzten Flächen am östlichen Orteingang von Weitendorf bleiben als Nahrungshabitat in der derzeitigen Form erhalten.

Direkt nördlich der Ortslage Weitendorf befindet sich außerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes feuchtes Ackerland, in dem sich eine Unlandfläche mit offenem Wasser befindet. Diese Fläche sollte perspektivisch durch andere planerische Maßnahmen in Form von Dauerbrache oder Weide- Grünland dem Weißstorch als Vorbehaltsfläche hergerichtet und dauerhaft gesichert werden.

3.10 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Der Gemeinde Gägelow steht ein Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen am Rand der Ortslage Gägelow zur Verfügung. Der Flächenpool befindet sich auf dem Flurstück 64/5 der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird vorgeschlagen, eine Teilfläche des genannten Flurstücks in einer Größe von 850 m² als Sukzessionsfläche aufzulassen und weitere 400 m² als naturnahe Feldgehölzinseln zu bepflanzen.

Für die herzustellende Sukzessionsfläche ist intensiv ackerbaulich genutzte Fläche aufzulassen und mit einer Gras- Kräutermischung einheimischer Arten einzusäen. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen oder zu beweiden.

Die anstelle des aufgelassenen Ackerlandes anzulegenden unregelmäßig geformten Gehölzinseln sind ausschließlich mit heimischen Gehölzen wie Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Holunder u.a. im Verband von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen und zu erhalten. Es sind 10 % Heister aus Feldahorn, Hainbuche und Stieleichen einzustreuen.

Die Gehölzflächen sind während der dreijährigen Entwicklungspflege mit Schutzzäunen gegen Wildverbiss einzuhausen.

Tab. 6: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anlage von Sukzessionsflächen auf umgewandelter Ackerfläche	850	1	2	1,0	1700
2. Anlage naturnaher Gehölzflächen innerhalb der neu angelegten Sukzessionsflächen auf umgewandelter Ackerfläche	400	1	2	1,0	800
Summe					2.500

Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das verbliebene Kompensationsdefizit von 2.443 Wertpunkten vollständig ausgeglichen.

4. Immissionsschutz

Östlich der Ortslage Weitendorf befindet sich eine Schweinemastanlage der Betriebsgemeinschaft Zierow Landwirtschafts KG. Die Anlage verfügt über 3416 Mastschweineplätze und unterliegt den Anforderungen genehmigungspflichtiger Anlagen nach BImSchG. Die Anlage wurde durch Bescheid des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin vom 6.5.1997 genehmigt. Die Änderung der genehmigungsbedürftigen Anlagen wurde mit Schreiben vom 3.9.1998 genehmigt.

Grundlage der Genehmigung ist u.a., dass es im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser zu keinen erheblichen Belästigungen durch Emissionen von Geruchsstoffen kommen darf. Sollte es in der Nachbarschaft zu Geruchsbelästigungen aus dem Güllebehälter kommen, bleibt die Erteilung von emissionsmindernden Auflagen der zuständigen Behörde vorbehalten. Bei dieser Einschränkung handelt es sich um Auflagen aus den Genehmigungsbescheiden, die dem Betreiber der Anlage bekannt sind.

Die die Anlage bestimmenden Parameter wurden von der AUA, Agrar- und Umwelttechnik GmbH, im Gutachten vom 29.7.1998 dargestellt. Danach beträgt der Mindestabstand zwischen den Güllebehältern und der nächstgelegenen Wohnbebauung 180 - 190 m. Die von der Tierhaltungsanlage verursachten Geruchsmissionen dürfen im Bereich der Wohnhäuser die Geruchsschwelle (d.h. die Geruchszahl 1) nicht überschreiten. Im Rahmen einer Immissionsprognose wurden die Anteile der Jahresstunden für Immissionskonzentrationen kleiner 1 Geruchseinheit (GE/m³) errechnet. Die Berechnung ergab, dass auf die Ortslage im Wesentlichen Immissionshäufigkeiten einwirken, die die Schwelle von 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten. Lediglich im unmittelbaren Bereich der Anlage werden Häufigkeiten von 10 % - 15 % der Jahresstunden gemessen. Aufgrund des dörflichen Charakters der Ortslage Weitendorf können jedoch geringfügige Überschreitungen der Immissionshäufigkeit toleriert werden. Eine über das bisherige Maß hinausgehende Annäherung der Wohngebäude an die Güllebehälter der Schweinemastanlage wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von der nach BImSchG genehmigungspflichtigen Anlage keine schädlichen Emissionen ausgehen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu planungsrechtlichen Festsetzungen führen müssten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Langen Straße Ost eine Schlosserei. Die Gemeinde hat sich eingehend mit den von der Schlosserei ausgehenden Emissionen auseinandergesetzt. Ebenfalls wurden die auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Immissionen betrachtet.

In einem ersten Schritt wurden die Arbeitsabläufe in der Schlosserei durch Befragung des Betriebsinhabers analysiert. Das Gebäude der Schlosserei befindet sich direkt an der Langen-Straße Ost. Der Zugang des Gebäudes befindet sich ebenfalls direkt an der Straße. Im Betrieb sind 5 Personen beschäftigt. Die Arbeitszeit liegt zwischen 7.00 Uhr und 17.00 Uhr. Lediglich eine Person ist ständig im Betrieb tätig. Die anderen Personen befinden sich an rd. 50% der Arbeitstage auf auswärtigen Baustellen. Materialanlieferungen finden nach Aussage des Inhabers einmal wöchentlich statt. Dazu fährt ein Lkw vor das Werkstatttor. I.d.R. finden alle Arbeitsabläufe innerhalb des Gebäudes statt. Unmittelbar nördlich des Werkstattgebäudes befinden sich ca. 5 Kunden- und Mitarbeiterparkplätze. Um die Klimaregelung im Gebäude nicht zu stören, sind Fenster und Türen i.d.R. geschlossen. Im Gebäude werden hauptsächlich Schweiß-, Flex- und Abkantarbeiten durchgeführt. Das Werkstattgebäude war früher Teil des Gutshofes Weitendorf und besitzt als ehemalige Scheune eine Ziegelmauerwerk mit einer Stärke von 40 cm.

In einem zweiten Schritt wurden diese Angaben dem TÜV-Nord zur immissions-technischen Beurteilung übermittelt. Dieser kommt bei seiner Prüfung zu folgendem Ergebnis: "Aufgrund der Tatsache, dass lärmintensive Arbeiten (z.B. der Einsatz der Flex) ausschließlich im Tagzeitraum und immer nur für kurze Zeit und im Innern des Gebäudes erfolgen, können diese als nicht immissionsrelevant für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen angesehen werden. Auch der geringe Kundenverkehr wird aufgrund der kurzen Wege auf dem Betriebsgelände als nicht immissionsrelevant eingeschätzt.

Zur Ermittlung der Immissionsrelevanz der Schlosserei wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm geprüft. Danach gilt ein Richtwert auch dann als überschritten, wenn einzelne Geräuschspitzen den Tagrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Spitzenpegel von bis zu 97 dB(A) können auf dem Kundenstellplatz durch Kofferraumklappen und Türeenschlagen sowie von 108 bis 112 dB(A) im Eingangsbereich der Schlosserei durch Bremsenquietschen des Lieferfahrzeuges bzw. durch herabfallende Metallteile hervorgerufen werden.

An der am dichtesten zum Kundenstellplatz liegenden schutzbedürftigen Nutzung (Abstand 10 m) wird dann ein unbeurteilter Immissionsschalldruckpegel von 69 dB(A) erreicht. An der am dichtesten zum Eingangsbereich der Schlosserei liegenden Nutzung (Abstand 15 m) wird ein unbeurteilter Immissionsschalldruckpegel von 81 dB(A) erzielt. Beide Pegel liegen unterhalb des zulässigen Spitzenwertes für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 85 dB(A).

Damit kann eingeschätzt werden, dass Geräuschimmissionen der Schlosserei keine Immissionsrelevanz für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen erlangen." Immissionsrechtliche Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass wesentliche Änderungen im Betriebsablauf der Schlosserei stets unter dem Aspekt zu betrachten sind, dass sich der Betrieb in einem allgemeinen Wohngebiet befindet und die Schutzbedürftigkeit der umgebenden Nutzungen zu beachten ist.

Zur bestmöglichen Reinhaltung der Luft sollte auf Heizungsanlagen auf der Basis fester Brennstoffe verzichtet werden. Noch vorhandene Kohle- und Holzöfen sollten durch emissionsarme Heizungen ersetzt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Im folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung sichergestellt. Die Anbindung geschieht durch den Anschluss an die Wasserleitung in Proseken. Die dort vorhandene Leitung DN 300 sichert die ausreichende Versorgung.

5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Plangebiet wird derzeit im Auftrag des Zweckverbandes Wismar eine zentrale Schmutzwasserentsorgung aufgebaut. Nach Fertigstellung dieser Anlage erhalten die Anwohner die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser über die Hausanschlüsse in diese Leitung einzuspeisen. Die derzeit anfallenden Schmutzwassermengen werden über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben entsorgt.

Das anfallende Regenwasser wird derzeit auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht. Trotz der gegebenen ungünstigen Bodenverhältnisse kann aufgrund der relativ großen Grundstücke davon ausgegangen werden, dass für weite Teile der Ortslage diese Art der Regenwasserentsorgung auch weiterhin Bestand haben wird. Das Regenwasserkonzept der Gemeinde sieht vor, dass das auf den privaten Flurstücken entlang der "Lange-Straße-Nord", westlich der "Lange-Straße-West" sowie östlich der "Lange-Straße-Ost" anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen ist. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in die zentrale Regenentwässerung eingeleitet werden.

Für den Kernbereich der Ortslage zwischen Lange Straße West und Lange Straße Ost gilt, dass das auf den privaten Flurstücken anfallende Regenwasser künftig in das derzeit nicht permanent wasserführende Kleingewässer auf dem Flurstück 157 einzuleiten ist. Überschüssiges Wasser aus dem Kleingewässer wird über den vorhandenen Überlauf in das Gewässer II. Ordnung, Zierower Graben, südlich der Ortslage eingeleitet.

Parallel zum Aufbau des Schmutzwassernetzes wurde in die Lange Straße-Nord eine Straßenentwässerung eingebaut. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sowie der geringen Straßenflächen im Bereich der Nebenstraßen existiert eine eigenständige Abführung des hier anfallenden Regenwassers nicht. Durch das vorhandene Straßenbegleitgrün ist die Versickerung des dort anfallenden Regenwassers dennoch gesichert.

5.3 Löschwasserversorgung

Innerhalb der Ortslage existieren zwei unterirdische Löschwasserbehälter. Während der auf dem Flurstück 66 liegende Behälter ein Fassungsvermögen von 36 m³ besitzt, fasst der zweite Behälter auf dem Gelände des Tierzuchtbetriebes rd. 45 m³. In Abstimmung mit dem Ordnungsamt des Amtes Gägelow und dem Zweckverband Wismar sind die Entnahmestellen in das Löschwasserkonzept eingebunden.

Unmittelbar neben dem Behälter auf dem Flurstück 66 befindet sich weiterhin ein Unterflurhydrant, der für eine Wasserentnahme zur Verfügung steht. Im Zusammenhang mit den mobilen Kapazitäten der örtlichen Feuerwehr ist somit die Erst- und Dauerbrandbekämpfung gesichert.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur kann von einer gesicherten Stromversorgung ausgegangen werden.

5.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der Straßenquerschnitte gewährleistet.

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

5.6 Telekommunikation

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

6. Bodendenkmale und denkmalgeschützte Einzelanlagen

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

Innerhalb des Planbereiches existieren vier nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V eingestufte denkmalgeschützte Einzelanlagen. Dabei handelt es sich um die Kapelle Weiten-dorf, um eine Kate, Lange Straße 17, um die Reliefplatte am ehemaligen Siechenhaus sowie um das Speichergebäude der ehemaligen Gutsanlage. Die geschützten Einzelanlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.

7. Planungs- und Durchführungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Gägelow getragen. Die mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 64/25, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, verbundenen Kosten werden von der Gemeinde gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf die Eigentümer der Zuordnungsgrundstücke umgelegt.

Gägelow, den 20. 05. 2003

Kalf, Bürgermeister



A handwritten signature in black ink, written over the printed name 'Kalf, Bürgermeister'. The signature is stylized and cursive.