

## GEMEINDE GÄGELOW

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21

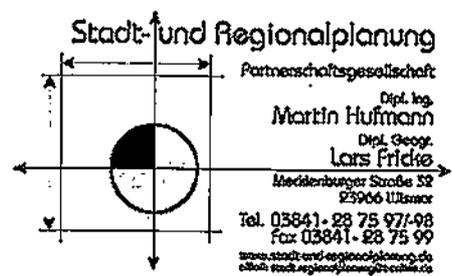
#### "Hühnerberg"

begrenzt im Osten von der Gemeindegrenze nach Zierow, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord", umfassend die Grundstücke 6/56 (teilw.), 6/43, 4/168, 6/70 (teilw.), 3/206 (teilw.) sowie 6/66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken

#### **BEGRÜNDUNG** Satzungsbeschluss

03.11.2009

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
**Martin Hoffmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Meddenburger Straße 32  
23906 Ulsdorf  
Tel. 03841-28 75 97-98  
Fax 03841-28 75 99  
[www.stadt-und-regionalplanung.de](http://www.stadt-und-regionalplanung.de)  
[info@stadt-regionalplanung.de](mailto:info@stadt-regionalplanung.de)



**Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg"**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Tell I Begründung</b>	
1. Einleitung	4
1.1 Planungsziel	5
1.2 Flächennutzungsplan und Raumordnung	6
2. Bestand und geplante Entwicklung	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Geplante Entwicklung, Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung	11
3. Flächenbilanz	12
4. Ver- und Entsorgung	12
4.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung	13
4.2 Regenwasserentsorgung	13
4.3 Löschwasserversorgung	13
4.4 Gas- und Stromversorgung	14
4.5 Abfallentsorgung	14
5. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	14
6. Altlasten	14
7. Bodendenkmale	15
8. Immissionsschutz	15
9. Sonstiges	16
10. Fotodokumentation	17
<b>Tell II Umweltbericht</b>	
1. Einleitung	21
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	23
2.1.1 Schutzgut Mensch	23
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	27
2.1.4 Schutzgut Landschaft	27

2.1.5	Schutzgut Boden	28
2.1.6	Schutzgut Wasser	28
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	28
2.2	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	29
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3	Geplante Maßnahmen, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.3.1	Schutzgut Mensch	29
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
2.3.3	Schutzgut Boden	30
2.3.4	Schutzgut Wasser	31
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
2.5	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	31
2.5.1	Ausgleichsmaßnahmen	34
2.5.2	Berechnung des Ausgleichs	35
2.5.3	Ausgleich durch Entsiegelung von Flächen	36
3.	Zusätzliche Angaben	38
3.1	Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	38
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	38
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

## 1. Einleitung

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg" überplante Gebiet befindet sich in der Ortslage Proseken, östlich der Kirschenallee. Nordwestlich des Plangebietes schließt sich das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet "Proseken-Nord" an, das kurz nach der Wende entstanden und vollständig bebaut ist. Die südliche Grenze wird durch die vorhandene Wohnbebauung südlich des örtlichen Feuerwehrgebäudes bzw. durch die vorhandene Kleingartenanlage gebildet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Garagenhof sowie um eine Gartenanlage. Eigentümerin der ca. 1,3 ha großen Gesamtfläche ist die Gemeinde Gägelow, die ca. 90 Garagen wurden an Privatpersonen vermietet. Die Gartenanlage wurde in Parzellen geteilt und an Privatpersonen verpachtet.

Während die Nutzung der Garagenanlage bis auf das äußere Erscheinungsbild weitgehend unproblematisch ist, haben sich im Bereich der Gartenanlage in den letzten Jahren zunehmend Probleme eingestellt. Aus dem Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen wurden vermehrt Beschwerden über Lärmimmissionen an die Gemeinde herangetragen. Hauptursache dieser Beschwerden ist die unreglementierte Tierhaltung innerhalb der Gartenanlage sowie weitere gartenuntypische Nutzungen.

Aufgrund der Beschwerden hat die Gemeinde die Situation in der Gartenanlage analysiert und dabei weitere Fehlentwicklungen festgestellt. So werden mittlerweile benachbarte Parzellen von einem Pächter gemeinsam genutzt und die Parzellen baulich verbunden. Darüber hinaus wurden mehrere Parzellen beinahe vollständig überbaut, wobei die baulichen Anlagen stellenweise in den Wald hinein reichen. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Gebäude und Nebenanlagen in einem desaströsen Zustand. Dies trifft auch für die Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung zu. Der Zustand der Anlagen legt für die Gemeinde die Vermutung nahe, dass die Bestimmungen des Tierschutzgesetzes keine uneingeschränkte Berücksichtigung finden.

Über die Missstände der baulichen und sonstigen Nutzung hinaus ist festzustellen, dass das Gartengelände über keine ausreichenden Rettungswege verfügt. Durch die Art der baulichen Anlagen werden auch brandschutztechnische Fragen aufgeworfen.

Um diesen unbefriedigenden Zustand innerhalb der Gartenanlage dauerhaft zu verändern, hat die Gemeinde beschlossen, die bestehenden Pachtverträge zu kündigen und die Gartennutzung zu ordnen. Sämtliche bauliche Anlagen sollen daher entfernt und durch definierte Gartenhäuser ersetzt werden.

Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, die Nutzung der Garagenanlage neu zu organisieren. Von den derzeit ca. 90 Garagen werden eine Vielzahl nicht mehr für die Pkw-Unterstellung genutzt. Durch die leerstehenden bzw. anderweitig genutzten Garagen werden größere Flächen einer sinnvolleren Nutzung entzogen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Betonfertiggaragen zu neuen Gruppen zusammenzustellen und deren Anzahl insgesamt zu reduzieren. Die freiwerdenden Flächen sollen für die Errichtung von insgesamt 6 Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Daher hat die Gemeinde am 19.06.2007 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 mit der Bezeichnung "Hühnerberg" aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die derzeitige Garagenanlage als Wohnbaufläche (W) und die Gartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha und wird im Osten von der Gemeindegrenze nach Zierow, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord" begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 6/56 (teilw.), 6/43, 4/168, 6/70 (teilw.), 3/206 (teilw.) sowie 6/66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken. Das Plangebiet besitzt eine West-Ost Ausdehnung von maximal rd. 170 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von maximal rd. 110 m.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, die Flurkarten der Flur 1, Gemarkungen Proseken, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow in der aktuellen Fassung, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer vom 13.02.2008 sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller wirksamen 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 Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObL. M-V S. 102) einschließlich aller wirksamen Änderungen

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

## 1.1 Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 21 besteht in der Neuordnung der Gartenanlage und der planungsrechtlichen Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Gärten". Durch die Festsetzung von zulässigen Nutzungen sollen die bestehenden Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung planerisch gelöst werden. Innerhalb der Grünfläche soll je Garten die Errichtung eines Gartenhauses und einer nicht überdachten Terrasse zugelassen werden. Des Weiteren sollen südlich der Wohnbebauung des Wohngebietes "Proseken-Nord" Gartenflächen festgesetzt werden, in denen aus Gründen des Immissionsschutzes keine Tierhaltung zulässig ist. In den weiter entfernten Gartenflächen soll dagegen eine Tierhaltung, die mit den Schutzinteressen der Wohnbebauung vereinbar ist, zugelassen werden. Damit einher geht die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung.

Darüber hinaus soll die überdimensionierte Garagenanlage verkleinert und neu gruppiert werden. Das Planungsziel besteht daher in der Festsetzung von Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Abschließend sollen die durch die Garagenneuordnung frei gewordenen Flächen für die Errichtung von maximal 6 Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Das Planungsziel besteht daher in diesem Bereich in der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein weiteres Planungsziel darin, die verkehrliche Erschließung aller geplanten Nutzungen abschließend zu regeln und dabei die Anforderungen der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste zu berücksichtigen.

## 1.2 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 2. Änderung vorliegt. Der Flächennutzungsplan weist die überplanten Flächen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" aus. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet werden. Das Plangebiet zählt derzeit planungsrechtlich zum unbeplanten Außenbereich.

Die sich derzeit in der Aufstellung befindliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt die mit dem B-Plan Nr. 21 überplanten Flächen nicht.

Die Gemeinde Gägelow (ohne die Ortstelle Gressow und Jamel) gehört nach den Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RROP) vom 9.12.1996 zum Ordnungsraum des Mittelzentrums Wismar. Das Landesraumentwicklungsprogramm vom 30.05.2005 legt die Zugehörigkeit der Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Wismar fest. Daraus begründet sich ein besonderes Abstimmungs- und Kooperationsgebot zwischen der Gemeinde Gägelow und der Stadt Wismar. Das RROP befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

Die Ortschaften Gressow, Sternberg und Jamel liegen im Mittelbereich der Hansestadt Wismar. Gleichzeitig wurde Gägelow durch Beschluss der Verbandsversammlung vom 25.3.1993 als örtlicher Siedlungsschwerpunkt definiert (vgl. RROP S. 53, Anmerkung zu Pkt. 2). Aufgrund der Lage im Ordnungsraum Wismar wurde eine gesonderte Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt nicht vorgenommen. Darüber hinaus erfolgte die Zuordnung einer Entwicklungsfunktion in den Bereichen Wohnen und 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. Gägelow liegt auf der überregionalen Achse Lübeck-Wismar-Rostock und wurde im RROP gezielt als Siedlungsschwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen.

## 2. Bestand und geplante Entwicklung

### 2.1 Ausgangssituation

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet in der Ortslage Proseken wird derzeit als Garagenanlage sowie als private Gartenanlage genutzt und befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Gägelow. Innerhalb des Plangebietes befindet sich darüber hinaus der Standort der örtlichen Feuerwehr.

Die Garagenanlage umfasst ca. 90 Beton-Fertigaragen, die in vier Baugruppen zusammengefasst wurden. Die Verkehrsflächen innerhalb der Anlage wurden in wassergebundener Bauart hergestellt. Insbesondere während Schlechtwetterperioden zeigen sich die Verkehrsflächen in einem baulich schlechten Zustand. Die Flächen zwischen den Garagen sind weitestgehend vegetationsfrei. Die Garagenanlage umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

Die privat genutzten Gärten umfassen einschließlich der Wegeflächen ca. 7.700 m<sup>2</sup>. Die Wege sind ebenfalls in wassergebundener Bauweise hergestellt.

Die Flächen wurden zeitlich deutlich vor der Wende von der Gemeinde in jeweils 100 m<sup>2</sup> große Gärten parzelliert und an Anwohner, insbesondere aus den benachbarten Wohnblocks, verpachtet. Ziel der Gemeinde war, den Mietern eine Gartenparzelle zur Verfügung zu stellen, um dort für den Eigenbedarf Gartenprodukte anbauen und Kleintiere halten zu können. Dazu sollten die Pächter ein kleingartentypisches Gartenhäuschen sowie notwendige Nebenanlagen errichten können.

In den darauf folgenden Jahren hat die Gemeinde die Entwicklung innerhalb der Gartenanlage nicht weiter verfolgt. Dies ist zum einen auf den abseits gelegenen Standort zurück zu führen und andererseits darauf, dass lange Zeit keine Nutzungskonflikte erkennbar waren.

Durch die geänderten Lebensumstände nach der Wende hat sich jedoch die Nutzungscharakteristik der Gartenflächen grundlegend geändert. Viele Parzellen wurden von ihren Nutzern aufgegeben und stillschweigend von benachbarten Pächtern mitgenutzt. Darüber hinaus hat sich die bauliche Nutzung bereits vor der Wende erheblich geändert. Die Gartenhäuschen wurden durch Anbauten, Ställe, Schuppen und Anlagen für die Tierhaltung massiv erweitert. Auf manchen Parzellen ist heute eine fast vollständige Überbauung festzustellen. Die bauliche Nutzung reicht an mehreren Stellen bis in den Wald auf dem Gemeindegebiet Zierow. Die dabei verwendeten Baumaterialien und der Zustand der Gebäude und Außenanlagen verleihen der gesamten Anlage einen desaströsen Gesamteindruck. Gleichzeitig hat sich die Intensität der Tierhaltung geändert. Insbesondere die Haltung von Hunden, die an manchen Stellen den Eindruck gewerblicher Zucht erweckt, hat sich stark erweitert.

Mit der Bebauung des Wohngebietes "Proseken-Nord" und dem Heranrücken der Wohnbebauung an die Gartenanlage haben sich nun erhebliche Nutzungskonflikte manifestiert. Insbesondere in den Nachtstunden, wenn die Tiere unbeaufsichtigt sind, ergeben sich durch Hundegebell erhebliche Immissionsschutzrechtliche Probleme, die ihren Ausdruck in vermehrten Anwohnerbeschwerden gefunden haben.



Bild 1: Luftbild des Garagenkomplexes und der östlich und nördlich angrenzenden Gartenanlage

## 2.2 Geplante Entwicklung / Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, das Areal des Garagenhofes und der Gartenanlage in Proseken neu zu ordnen und frei werdende Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Darüber hinaus soll auf den von der Feuerwehr beanspruchten Bauflächen die Voraussetzungen für zusätzliche Stellplätze sowie für einen Garagenstandort geschaffen werden.

Die Gartenanlage soll aufgrund des sehr schlechten Zustandes von allen baulichen Anlagen beräumt, neu parzelliert und unter Beachtung des Festsetzungen des Bebauungsplanes neu verpachtet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m berücksichtigt wird. Dadurch verringert sich die Anzahl der Gärten von derzeit ca. 35 Parzellen auf ca. 9 Parzellen. Für vier am nördlichen Rand des Plangebietes liegende Gartenparzellen wurde eine Ausnahmegenehmigung bezüglich der geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes erreicht. Auf den übrigen Gartengrundstücken wird der Waldabstand eingehalten. Die Gemeinde begründet dieses Vorhaben mit ihrer Absicht, die entstandenen Fehlentwicklungen durch Beräumung der Flächen vollständig zu beheben. Gleichzeitig soll aber eine Mindestzahl von Gärten erhalten bleiben, da für diese Flächen ein konkreter Bedarf besteht.

Die Gartenflächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "private Gärten" festgesetzt. Eine Festsetzung als Kleingartenanlage ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht zulässig. Der Begriff "Kleingartenanlage" ist durch das Bundeskleingartengesetz definiert. Die Hauptvoraussetzungen einer Kleingartenanlage, eine vereinsrechtliche Struktur, eine Kleingartensatzung und vorhandene Gemeinschaftsanlagen, werden durch die Gartenanlage bzw. durch die Pächter nicht erfüllt. Des Weiteren ist die Tierhaltung innerhalb von Kleingartenanlagen nicht zulässig.

Der Bebauungsplan regelt die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grünfläche. So ist innerhalb der festgesetzten privaten Gärten (außerhalb des 30 m-Waldabstandes) die Errichtung eines Gartenhauses mit einer maximalen Fläche von 16 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Terrasse mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Überdachung der Terrasse ist unzulässig, um einer schleichenden Erweiterung der Gartenhäuser vorzubeugen. Für die vier nördlichen Gartenflächen wurde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot erwirkt.

Die Immissionsrechtlichen Probleme zwischen der Gartenanlage und den benachbarten Wohnbauflächen werden bei der Planung einer besonderen Betrachtung unterzogen. Der Bebauungsplan setzt daher zwei unterschiedliche Gartenflächen fest. In den drei nördlichen Parzellen, die mit der lfd. Nummer 1 bezeichnet wurden, ist eine Tierhaltung aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen generell nicht zulässig. In den übrigen Gartenflächen ist die Tierhaltung mit einschränkenden Auflagen zulässig. Die Literatur geht von Geräuschspitzen bei einem Hundegebell von 118 dB(A) aus. Der geringste Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung beträgt rd. 110 m. Zu der geplanten Wohnbebauung im westlichen Teil des Plangebietes beträgt der geringste Abstand ca. 60 m.

Die gegebenen bzw. geplanten Abstände reichen aus, um die Orientierungswerte für städtebauliche Planungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) zzgl. zulässiger Geräuschspitzen während der Tagzeit einzuhalten. In der Nacht- bzw. ruhebedürftigen Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr ist ein Orientierungswert von 40 dB(A) zzgl. Geräuschspitzen einzuhalten. Für die Einhaltung dieses Wertes reichen die Abstandsflächen nicht aus. Daher wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der

festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Gärten" und der laufenden Nummerierung 2 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig sind. Die Anlagen und Einrichtungen sind dabei so herzustellen, dass von den Tieren keine Immissionen, die mit den Schutzinteressen der benachbarten Wohnbebauung unvereinbar sind, verursacht werden. In der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr sind Tiere, die auch nur kurzzeitige Lärmemissionen verursachen können (z.B. Hundegebell), in geschlossenen, lärmdämmenden Räumen unterzubringen.

Darüber hinaus gilt für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotentials und des geplanten Charakters des Wohngebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei ist jedoch die Errichtung von Hundezwiegern nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung in sensiblen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits die Kleintierhaltung in privaten Gartenflächen für unzulässig erklärt bzw. eingeschränkt, auf der anderen Seite vermeldet die Gemeinde, dass mögliche Emissionsquellen näher an die Wohnbebauung heranrücken, als dies bereits jetzt der Fall ist.

Die Garagenanlage soll mit der Umsetzung des Bebauungsplanes reduziert werden. Von derzeit ca. 90 Garagen sollen nach der Neuordnung der Garagengruppen rd. 50 Garagen verbleiben. Die Garagenzelle am westlichen Rand des Plangebietes sowie die von West nach Ost verlaufende Zelle am südlichen Rand des Plangebietes werden vollständig entfallen. Dafür werden die in der Mitte des Gebietes von Nord nach Süd verlaufenden Garagenzellen verlängert bzw. durch den Anbau einer zweiten Zelle verdoppelt. Insgesamt wird so die von der Garagenanlage benötigte Fläche deutlich reduziert.

Die durch die Reduzierung und Umgruppierung der Garagen freiwerdende Fläche am westlichen Rand des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier sollen maximal fünf Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Die Grundstücke verfügen über eine Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und ca. 600 m<sup>2</sup>. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,3 und die zulässige Firsthöhe auf 8,5 m festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen. Eine unerwünschte Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe vermieden.

Bedingt durch einen vorhandenen Höhengsprung im nördlichen Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes werden zwei Wohngebäude ca. 2,5 m bis 3 m tiefer als die südlichen Gebäude liegen. Ein Anschütten des Geländes ist nur bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig. Diese Festsetzung dient zum einen der technischen Anbindung an die Straße, zum anderen der Anpassung an die örtlichen Verhältnisse. Durch einen vollständigen Ausgleich der unterschiedlichen Höhenverhältnisse wäre ein homogener Übergang zu den bestehenden Gebäuden am Ahornring nicht mehr möglich. Daher ist die Erkennbarkeit der unterschiedlichen Höhen Teil des städtebaulichen Konzeptes.

Zulässig ist die Ausbildung der Dächer als Sattel, Walm-, Krüppelwalm und Pultdächer. Für Pultdächer gilt eine abweichende Festsetzung der zulässigen Dachneigung. Während die erstgenannten Dachformen mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° auszuführen sind, können Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° ausgebildet werden.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht in der Aufwertung des Landschaftsbildes und in der Wiederherstellung eines artenreichen Waldsaumes.

Durch den lang anhaltenden städtebaulichen Missstand, der im Wesentlichen durch den desaströsen Zustand der Gartenanlage, aber auch durch den Garagenhof verursacht wurde, wurde das Landschaftsbild in den zurückliegenden Jahren beeinträchtigt. Gleichzeitig wurde der Waldsaum durch die bis unmittelbar an den Wald heranreichende bauliche Nutzung vollständig überformt. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Anschluss an die Waldkante in einer Breite von 10 m bis 15 m und einer Länge von ca. 100 m ein neuer Waldsaum entstehen soll. Durch die Anpflanzung vereinzelter Großbäume, von ausschließlich heimischen Sträuchern auf 50 % der Fläche sowie von Landschaftsrasen auf der restlichen Fläche wird durch Sukzession ein Waldsaum entstehen, der der Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der Förderung des Artenreichtums dient.

Darüber hinaus soll auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese entstehen, die unmittelbar an den neu geschaffenen Waldsaum angrenzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planerischen Voraussetzungen für eine umfassende Neuordnung des Plangebietes, für die Behebung des städtebaulichen Missstandes, für die Lösung der Immissionsrechtlichen Probleme sowie für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft geschaffen.

Ein weiteres planerisches Anliegen des Bebauungsplanes Nr. 21 ist die Schaffung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen an der Nordseite der von der Feuerwehr beanspruchten Baufläche. Aus diesem Grund sieht der B-Plan an dieser Stelle zusätzliche Flächen für Stellplätze vor. Innerhalb der festgesetzten Flächen können ca. 10 Pkw-Stellplätze errichtet werden. Die Erweiterung des Stellplatzangebotes für die Mitglieder der Feuerwehr wurde notwendig, da die vorhandenen Stellplätze vor dem Gebäude nicht mehr ausreichend sind. Insbesondere bei gemeinschaftlichen Veranstaltungen und Fortbildungen wurde das Stellplatzdefizit deutlich. Darüber hinaus sind die vorhandenen Stellplätze vor dem Gebäude ausschließlich Mitgliedern der Feuerwehr vorbehalten. Da in den Räumlichkeiten des Gebäudes auch andere Gruppen tagen, soll mit der Erweiterung des Stellplatzangebotes sichergestellt werden, dass die Stellplätze für Einsatzkräfte freigehalten werden.

Die festgesetzten Flächen für Garagen dienen der Errichtung von festen Unterstellmöglichkeiten für feuerwehrtechnisches Gerät.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Trotzdem sollen die Gestaltungsspielräume für die künftigen Bauherren nicht zu sehr eingeschränkt werden. Dazu werden, nach Meinung der Gemeinde wichtige, grundsätzliche Gestaltungskriterien erlassen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm-, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Als Dachelndeckungen sind nur unglaserte einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung, -form und -indeckung ausgebildet werden.

Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig.

Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen herzustellen.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung sowie als unverfugte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüneten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

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**

Das Plangebiet wird derzeit über die Kirschenallee, die von der Landesstraße 01 Gägelow-Klütz in Richtung Proseken-Nord abzweigt, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dem Knotenpunkt Kirschenallee-Ahornring führt ein ca. 35 m langer asphaltierter Erschließungsweg in das Plangebiet. Am Ende der südlich und nördlich des Weges liegenden Grundstücke geht der Weg in eine wassergebundene Verkehrsfläche über, die der Erschließung der Garagenanlage sowie der Gartenflächen dient. Die Verkehrsfläche ist bislang nicht definiert, d.h. eine festgelegte Verkehrsfläche ist nicht erkennbar. Die von den Pkw befahrene Fläche geht übergangslos in weitere Freiflächen über.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 wird die Verkehrsführung im Plangebiet grundlegend geändert. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über eine asphaltierte Planstraße A, die im Kreuzungsbereich mit der Kirschenallee einen Querschnitt von 6,0 m aufweist.

Davon entfallen 4,0 m auf die Fahrbahn, 1,5 m auf den überfahrbaren Fußweg sowie jeweils 0,25 m auf die beidseitigen Bankette.

Die von Nord nach Süd verlaufende Planstraße vor den Wohnbauflächen wird als 6,00 m breite Mischverkehrsfläche ausgebildet. Auf die Fahrbahn entfallen davon 5,00 m, die beidseitigen Bankette erhalten eine Breite von jeweils 0,50 m. Die Planstraße endet am nördlichen Rand des Plangebietes in eine Wendeanlage, die gemäß den Bestimmungen der RAST 06 ausgebildet wird. Die Wendeanlage ist für das Befahren mit dreilachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Im Bereich der Garagenanlage und Stellplätze werden die Verkehrsflächen in wassergebundener Bauweise hergestellt. Zwischen den bestehenden Garagen ist die Verkehrsfläche 6,60 m breit, zwischen den neuen Garagen und den Stellplätzen verfügt die Verkehrsfläche über eine Breite von 7,0 m. Der Weg hinter den Stellplätzen besitzt eine Breite von 4,0 m und dient der Erschließung der östlich liegenden Gartenflächen.

### 3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 1,3 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	3.000
Verkehrsflächen	3.500
davon:	
<i>Fläche Kirschenallee</i>	950
<i>Fläche Planstraße A</i>	1050
<i>Planstraße B</i>	1500
Fläche für Garagen u. Stellplätze	1.220
davon:	
<i>Garagen</i>	970
<i>Stellplätze</i>	250
Grünflächen	5.140
davon:	
<i>Verkehrsgrün</i>	190
<i>Zäsurgrün</i>	130
<i>Feldhecke</i>	260
<i>Gartenanlage</i>	2800
<i>Streuobstwiese</i>	560
<i>Waldsaum</i>	1200
<b>Σ</b>	<b>12.840</b>

### 4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutz-

abstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Bauleitplanverfahren wurden abschließende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

#### **4.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung,**

Das Plangebiet wird über die in der Kirschenallee liegenden Versorgungsleitungen mit Trinkwasser versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über vorhandene Leitungen in der Kirschenallee bzw. in der Straße "Ahornring". Es ist beabsichtigt, nicht nur die Wohngebäude mit Trinkwasser zu versorgen bzw. an die Schmutzwasserentsorgung anzuschließen, sondern darüber hinaus auch die künftigen Gartengrundstücke an diese Erschließung anzubinden.

Durch das Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung. Soweit diese Schmutzwasserleitung die festgesetzten Baugebiete berührt, ist sie umzuverlegen.

Versorgungsträger für die Trinkwasserversorgung bzw. die Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Wismar mit Sitz in Lübow. Mit dem Zweckverband Wismar wurde die Ver- und Entsorgung des Plangebietes frühzeitig abgestimmt.

#### **4.2 Regenwasserableitung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist im Plangebiet eine seit Jahren gängige Praxis. Der anstehende Boden ist bis in größere Tiefen sandig bis lehmig-sandig. Der gegebene Bodenaufbau lässt eine Versickerung zu. Eine Vernässung konnte nicht festgestellt werden. Durch das Plangebiet verläuft eine Regenwasserleitung, die das im Bereich des Ahornrings anfallende Wasser in Richtung Zierower Graben ableitet. Soweit diese Regenwasserleitung die festgesetzten Baugebiete berührt, ist sie umzuverlegen.

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Das Löschwasserkonzept beinhaltet die Wasserversorgung zur Erstbrandbekämpfung sowie zur Dauerbrandbekämpfung. Nach Aussage der örtlichen Feuerwehr befinden sich direkt am Feuerwehrgebäude und damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet jeweils ein Überflur- und ein Unterflurhydrant.

Die maximale Entfernung von diesen Hydranten zum östlichen Rand des Plangebietes beträgt ca. 160 m. Die Löschwasserentnahme geschieht nach Angabe der Feuerwehr aus diesen Hydranten und ist damit gesichert. Bis zum Aufbau der Schlauchverbindungen werden die Wasserkapazitäten der Löschfahrzeuge für die Erstbrandbekämpfung genutzt. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken, dessen Wassermengen bei Bedarf ebenfalls als Löschwasser herangezogen werden können. Das Löschwasserkonzept wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Der Zweckverband Wismar weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass eine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz nicht möglich ist. Auf Nachfrage erklärt der Zweckverband, dass einer Wasserentnahme aus dem öffentlichen Netz prinzipiell nichts entgegensteht. Der Zweckverband kann jedoch die notwendigen Wassermengen

nicht ganzjährig garantieren. Der Feuerwehr ist dieser Umstand bekannt, sie hält jedoch an ihrem Konzept fest.

#### **4.4 Gas- und Stromversorgung**

Innerhalb der Kirschenallee befindet sich eine Hauptgasleitung der E.ON Hanse AG, die auch das Wohngebiet Proseken-Nord mit Erdgas versorgt. Es ist vorgesehen, die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes ebenfalls mit Erdgas zu versorgen. Der Versorgungsträger wird frühzeitig in die Planung einbezogen, um dessen Belange in der Planung berücksichtigen zu können. Ein Anschluss der Gartengrundstücke an das Erdgasnetz ist nicht beabsichtigt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über die Versorgungseinrichtungen der e.on/e.dis AG sichergestellt. Aufgrund der Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes und dem Vorhandensein ausreichend dimensionierter Leitungen in der Kirschenallee ist die Versorgung mit Strom gesichert.

#### **4.5 Abfallentsorgung**

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

### **5. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Um die Planung zu realisieren, ist der Abriss der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Gartenanlage notwendig. Von den derzeit rd. 90 Garagen werden ca. 40 Garagen künftig entfallen. Die restlichen Garagen werden zu neuen Baugruppen zusammengestellt. Die überplante Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Gägelow. Die künftige Flächennutzung innerhalb des Plangebietes erfordert eine neue Parzellierung und Nutzungsfestsetzung. Die Gemeinde beabsichtigt, die Wohnbaugrundstücke an private Bauherren zu verkaufen, die Garten-, Garagen- und Verkehrsflächen sollen auch künftig im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Gägelow getragen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert.

### **6. Altlasten**

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB hat der Gemeinde keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes erlangt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung nicht bekannt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Gemeinde durch einen Anwohner darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine Kläranlage befunden hat. Diese Kläranlage wurde bereits vor der Wende stillgelegt. Bezüglich der Standorte der ehemaligen Klärbecken liegen der Gemeinde keine Unterlagen vor. Auch intensive Recherchen bei den Zweckverbänden Grevesmühlen und Wismar brachten keine Informationen über frühere Standorte. Auf der Planung wurde deshalb ein Hinweis angebracht, der auf mögliche Altlasten

tenfunde hinweist. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen. Die Gemeinde wird Ihrerseits während der notwendigen Maßnahmen zur Umverlegung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserleitungen auf etwaige Hinweise achten und evtl. Altlastenfunde ordnungsgemäß entsorgen. Darüber hinaus werden Käufer auf mögliche Altlastenfunde hingewiesen.

## **7. Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei der Baufreimachung des Geländes bzw. bei dessen Bebauung Bodendenkmale entdeckt werden. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

## **8. Immissionsschutz**

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten. Dabei ist dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie die schutzwürdigen Bedürfnisse von Nutzungen außerhalb des Plangebietes beachtet werden.

Die bei der derzeitigen Nutzung des Plangebietes auftretenden immissionsrechtlichen Probleme stellen einen wesentlichen Grund für die Planaufstellung dar. Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Wohngebieten und Gartenanlage kam es in der Vergangenheit regelmäßig zu Beschwerden über Lärmbelästigungen, die ihren Ursprung in der Tierhaltung innerhalb der Gartenanlage haben.

Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. So ist die Tierhaltung innerhalb der mit der laufenden Nummer 1 bezeichneten Gartenanlage künftig generell unzulässig. Aufgrund der geringen Abstände zur Wohnbebauung ist es bei lauten Spitzenwerten (z.B. Bellen von Hunden) unmöglich, die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowohl während der Tagzeiten als auch während der Nachtzeiten einzuhalten. Die einschlägige Literatur geht davon aus, dass z.B. das Bellen eines Hundes mit einem Schalldruckpegel von über 110 dB(A) festzusetzen ist. Der für die Tagzeit innerhalb eines WA-Gebietes zulässige Orientierungswert von 55

dB(A) sowie der Nachtwert von 40 dB(A) ist auch unter Berücksichtigung von zulässigen kurzzeitigen Schalldruckspitzen nicht zu erreichen.

In der festgesetzten Gartenanlage mit der laufenden Nummer 2 ist hingegen die Tierhaltung mit Einschränkungen zulässig. Eine Überprüfung der relevanten Parameter Lärmquelle, Abstandsflächen und einzuhaltende Orientierungswerte für WA-Gebiete ergab, dass während der Tagzeiten keine Überschreitungen zu erwarten sind. Für die Ruhe- und Nachtzeiten kommt die Überprüfung zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen zu erwarten sind.

Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung so herzustellen sind, dass von den Tieren keine Immissionen, die mit den Schutzinteressen der benachbarten Wohnbebauung unvereinbar sind, verursacht werden. In der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr sind Tiere, die auch nur kurzzeitige Lärmemissionen verursachen können (z.B. Hundegebell), in geschlossenen, lärmdämmenden Räumen unterzubringen.

## 9. Sonstiges

Nach den 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 oder Ordnungsbehörde ist umgehend zu benachrichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

## 10. Fotodokumentation

Bild 1 und 2: Luftbilder des Plangebietes, Sicht aus nördlicher Richtung

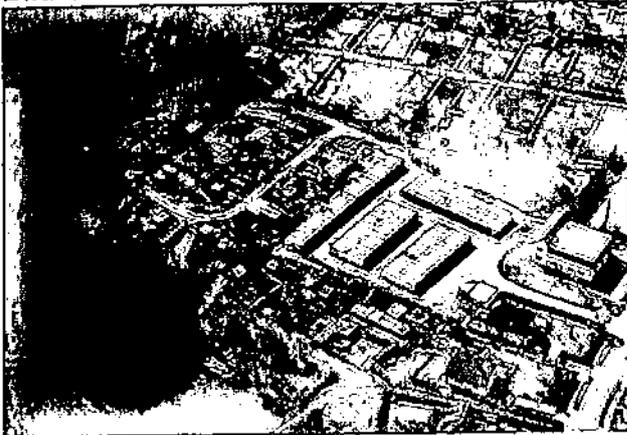


Bild 1

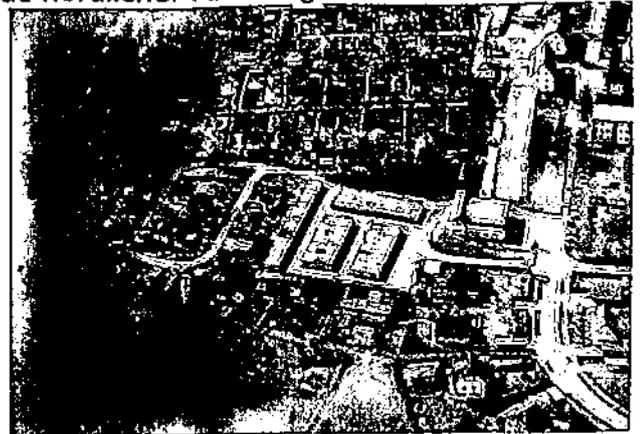


Bild 2

Bild 3 bis 8: Bestandssituation in der Garagenanlage



Bild 3

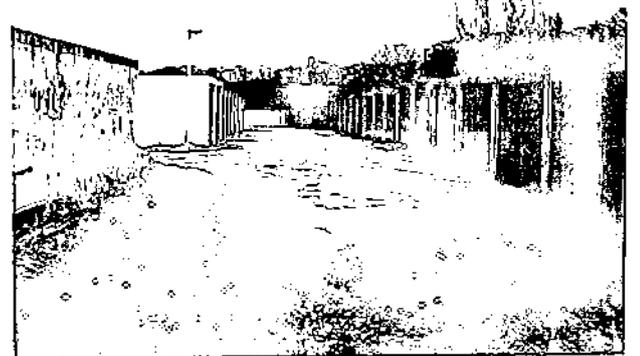


Bild 4



Bild 5

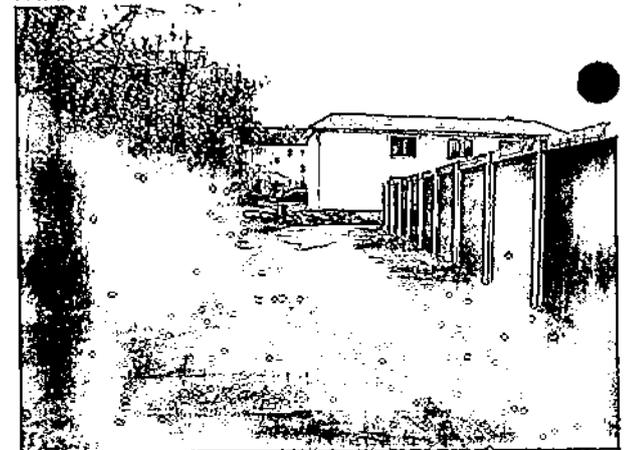


Bild 6



Bild 7



Bild 8

Bild 9 bis 22: Bestandssituation in der Gartenanlage

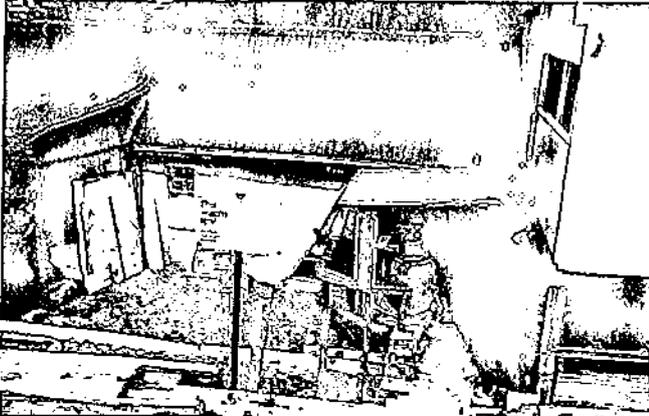


Bild 9

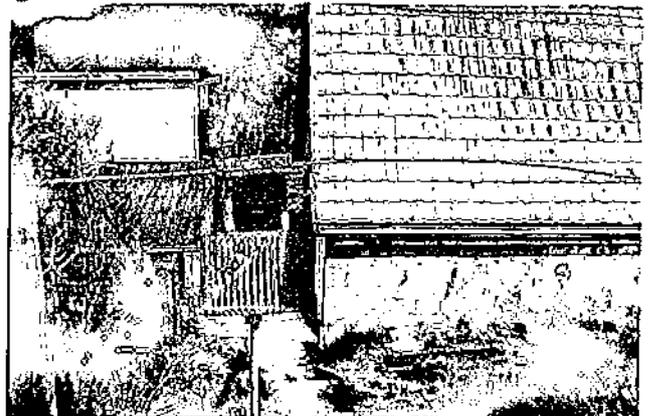


Bild 10

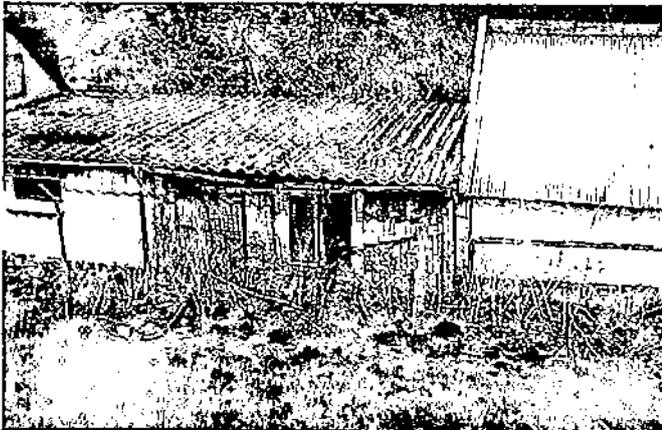


Bild 11

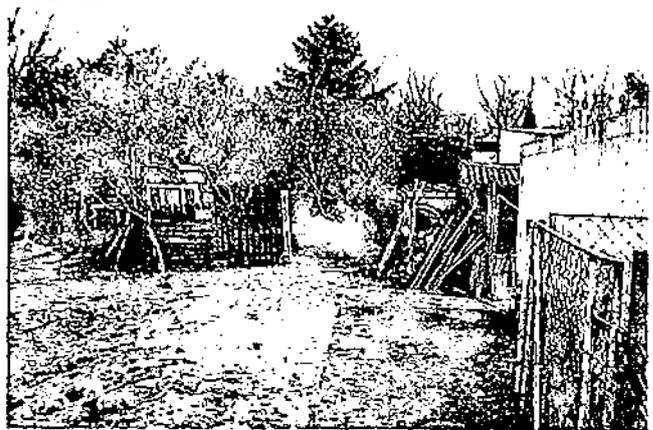


Bild 12

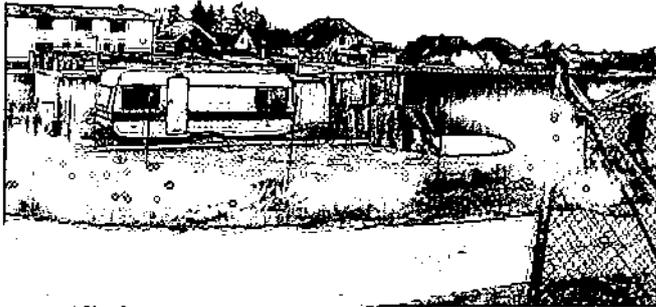


Bild 13

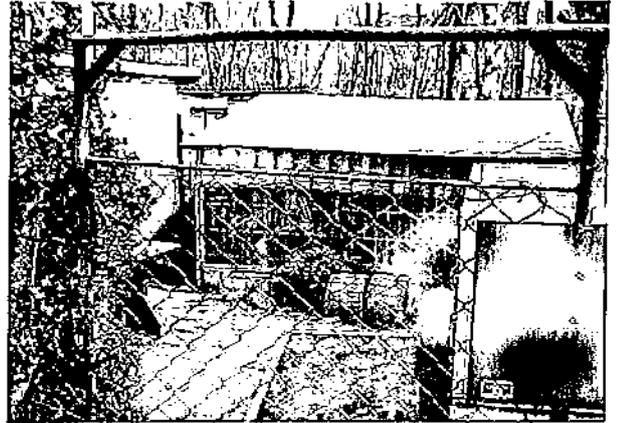


Bild 14

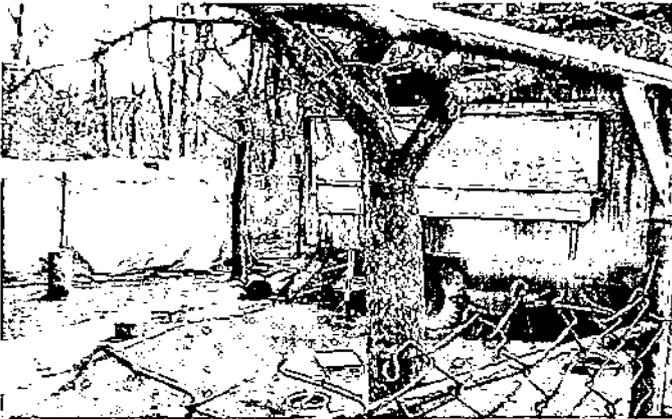


Bild 15

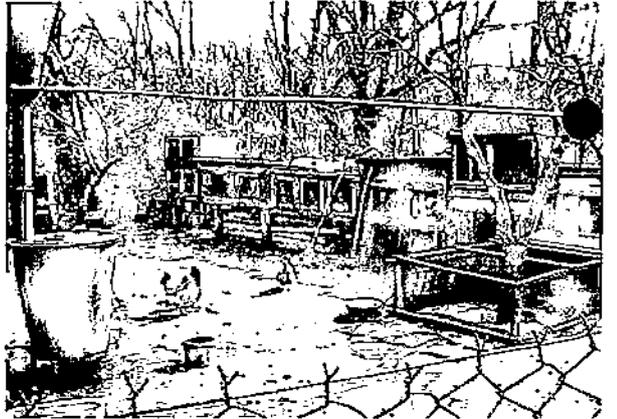


Bild 16

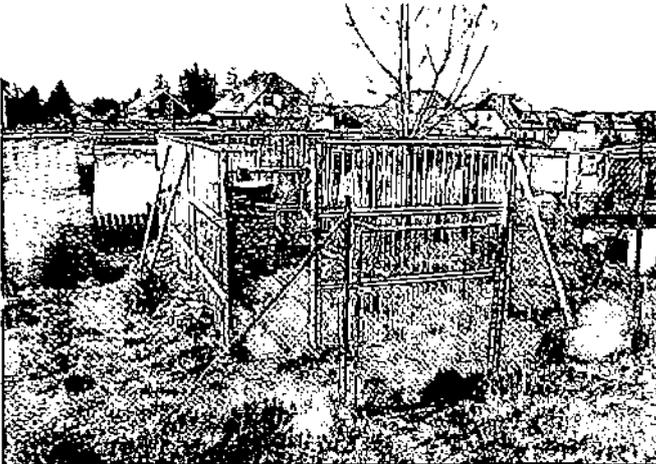


Bild 17

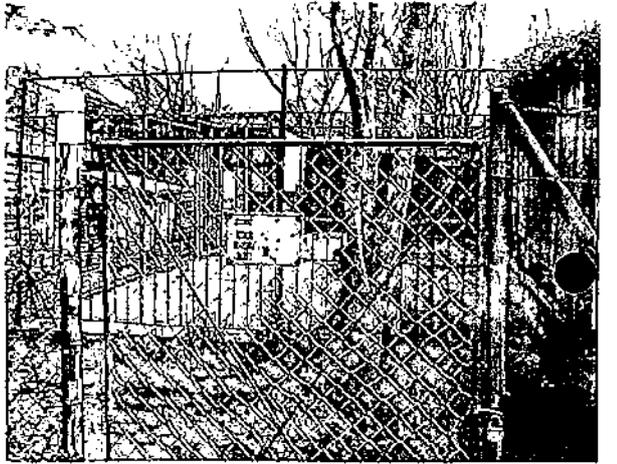


Bild 18

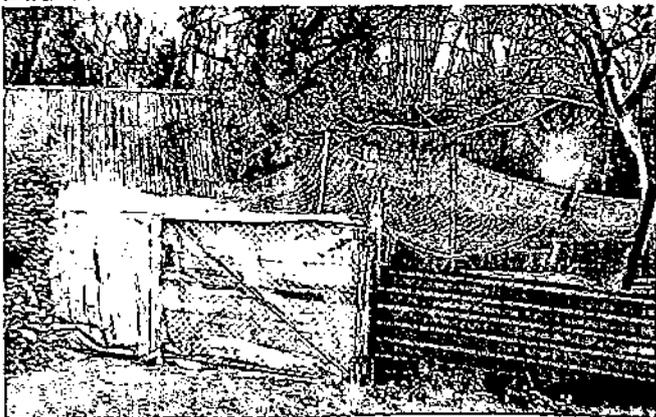


Bild 19

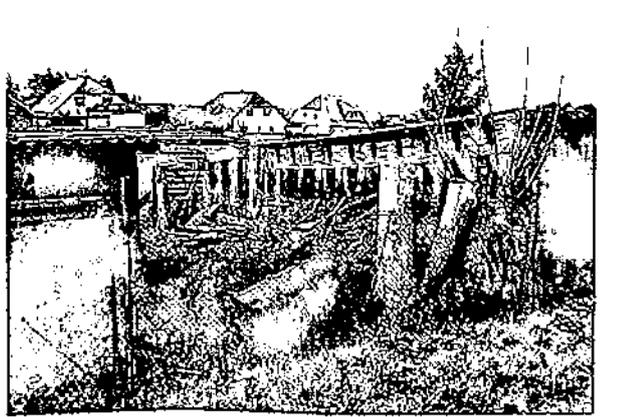


Bild 20

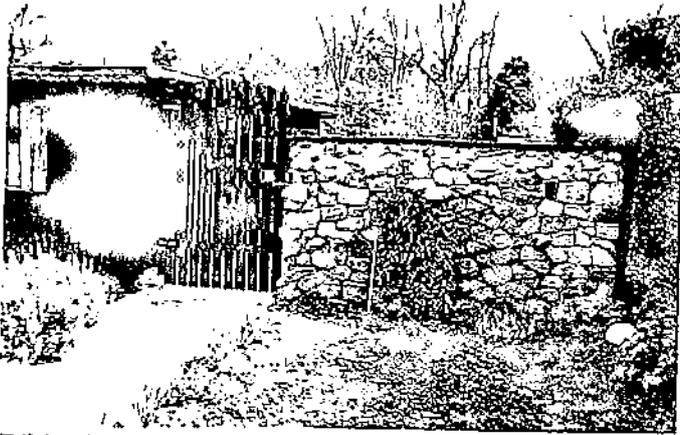


Bild 21

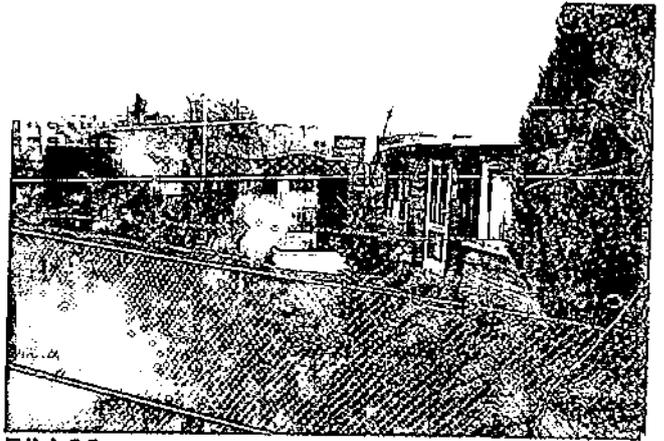


Bild 22

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Die Gemeindevertretung von Gägelow hat am 19.06.2007 beschlossen, die Satzung über den B-Plan "Hühnerberg" aufzustellen.

Vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung, Wismar wurde beim Büro Adolphi • Rose Landschaftsarchitekten, Kahlenberg bei Wismar, im März 2008 ein Umweltbericht zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in Auftrag gegeben.

Für die Bearbeitung standen die Vermessungsunterlagen zum Bebauungsplan, die topographischen Karten im Maßstab 1:10 000 (Stand 1990 mit Ergänzungen) sowie der Entwurf zum Bebauungsplan zur Verfügung.

Die übergebenen Unterlagen sind mit Erhebungen vor Ort komplettiert worden. Es wurden der vorhandene Gehölzbestand und die vorkommenden Biotoptypen aufgenommen und bewertet.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Landesamt für Umwelt und Natur M-V, 11/1998
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996
- Landesnaturschutzgesetz M-V
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/1999

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 1,3 ha befindet sich in der Ortslage Prosekken, östlich des örtlichen Feuerwehrgebäudes bzw. der Kirschenallee. Es schließt die Flurstücke 6/56 (teilw.), 6/43, 4/168, 6/70 (teilw.), 3/206 (teilw.) sowie 6/66 (teilw.) der Flur 1 Gemeinde Prosekken ein. Nordwestlich schließt sich das Baugebiet Prosekken Nord an, dass nach kurz der Wende entstanden ist.

Das Plangebiet besteht zu ca. einem Drittel der Gesamtfläche aus einem Garagenhof mit ca. 90 Betonfertiggaragen. Die Vorflächen und Zufahrtsbereiche sind mit teilversiegeltem Fahrbelag aus mineralischem Schotter befestigt. Die übrigen weiteren Flächen nördlich und östlich des Garagenhofes wurden bislang als kleinparzellierte Gartenflächen von der Gemeinde verpachtet.

Die Gartenanlage hat sich im Laufe der Jahre zu einem gravierenden städtebaulichen Missstand entwickelt, da Gartenflächen ohne Genehmigung in vielfältigster Weise zum Zwecke der Kleintierhaltung überbaut wurden. Teilweise wurden diese Bauten bis in den östlich angrenzenden Wald errichtet. Unreglementierte Tierhaltung in Hundezwiegern und gartenuntypische Nutzungen führten in der Vergangenheit zu zahlreichen Beschwerden der angrenzenden Anwohner.

##### **Art des Vorhabens und der Festsetzungen**

Die Gemeinde hat beschlossen, die Pachtverträge für die Gärten zu kündigen, alle baulichen Anlagen in den Gartenlandflächen zu entfernen und die Flächen neu zu ordnen. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, eine verträgliche Entwicklung und abschließende städtebauliche Ordnung für den Bereich des „Hühnerberges“ zu finden.

Im westlichen Teil des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO mit 6 Grundstücken von ca. 550 m<sup>2</sup> Größe für die Einfamilienhausbebauung eingeordnet werden. Die Firsthöhe wird auf 9,0 m bei maximal einem Vollgeschoss begrenzt. Die Anzahl der vorhandenen 90 Garagen soll auf ca. 45 Garagen deutlich reduziert und die verbleibende Anzahl neu geordnet werden. Im nördlichen und östlichen Plangebiet sollen „private Nutzgärten“ mit insgesamt neun Gartenparzellen errichtet werden. Die Bebauung der einzelnen Gärten wird auf die Errichtung eines kleinen Gartenhauses mit 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine nicht überdachte Terrasse von maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt. Am östlichen Rand wird ein ca. 5 m breiter Waldsaum und eine ca. 880 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese entwickelt.

Die geplante Erschließungsstraße für die Wohnhäuser ist ca. 170 m lang und 6,0 m breit. Bei der 6,0 m breiten Straße werden neben der 4,0 m breiten Fahrbahn ein 1,50 m breiter Fußweg und zwei seitliche Bankette von 25 cm Breite eingeordnet. Die Erschließung der privaten Nutzgärten erfolgt über eine 4 m breite vollversiegelte Zuwegung (Planstraße B).

### Städtebauliche Werte

Innerhalb der Plangebietsfläche von ca. 1,266 ha werden folgende Teilflächen ausgewiesen:

WA	3.146 m <sup>2</sup>
Hauptstraße	987 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraßen A und B)	1.444 m <sup>2</sup>
Garagen u. Überdachung	759 m <sup>2</sup>
Stellplätze	200 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	367 m <sup>2</sup>
Zäsurgrün	64 m <sup>2</sup>
Feldhecke	258 m <sup>2</sup>
Garten	3342 m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	883 m <sup>2</sup>
Waldsaum	550 m <sup>2</sup>

Die Grundflächenzahl wird für das Baugebiet einheitlich auf 0,30 festgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße für die 6 Wohngrundstücke beträgt ca. 550 m<sup>2</sup>.

### **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 2. Änderung vorliegt. Der Flächennutzungsplan weist die überplanten Flächen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" aus. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet werden. Das Plangebiet zählt derzeit planungsrechtlich zum unbeplanten Außenbereich.

Die sich derzeit in der Aufstellung befindliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt die mit dem B-Plan Nr. 21 überplanten Flächen nicht.

#### Geschützte Biotope

Geschützte Biotope werden durch die Planung nicht betroffen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Damit sollen Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen und Eingriffe, Schutzgut bezogen, abgeleitet werden.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung**

Für den Menschen sind Auswirkungen einer Planung auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft bedeutsam.

Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um die Neuordnung eines seit Jahren ständig stärker beeinträchtigten Gebietes. Die ursprünglich für die Eigenversorgung der in den benachbarten Wohnblöcken lebenden Anwohner konzipierte Kleinparzellierung hat nach der Wende zu einer Veränderung geführt. Viele Parzellen wurden von Ihren Nutzern aufgegeben und stillschweigend von Nachbarn mitgenutzt. An vorhandenen Gartenhäuschen wurde eine Vielzahl von Schuppen, Ställen und Überdachungen angebaut, um die Kleintierhaltung zu erweitern.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung in den vergangenen Jahren und die ausgeweitete unkontrollierte Kleintier- und Hundehaltung sind erhebliche Nutzungskonflikte mit den Anwohnern der Nachbarschaft entstanden. Nächtliches lautes Hundegebell der unbeaufsichtigten Tiere führte zu zahlreichen Beschwerden der Anwohner.

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen des Plangebietes vorbereitet, die zu einer Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes führen. Für die angrenzenden Anwohner der benachbarten Einfamilienhäuser und der Wohnblöcke an der Kirschenallee wird durch die angestrebte Planung auch aus Sicht des Immissionsschutzes die Wohnsituation erheblich verbessern.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung**

##### **A) Schutzgut Flora**

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben.

Um für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die aufgenommenen Biotoptypen bewertet. Die Bewertung folgt den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" für M-V.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 4 vergeben worden. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps wurde der lokalen Ausprägung des Lebensraumes angepasst.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wurden Wertstufen unter von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

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

Nr. Biotop- typ	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>1.</b>	<b>Wälder</b>		
1.6.2	<i>Stieleichen-Mischwald frischer bis mäßig trockener Standorte</i>	4	
<b>2.</b>	<b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>		
2.7.2	<i>Jüngerer Einzelbaum</i>	1	9 Stck
<b>13.</b>	<b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>		
13.2	<i>Siedlungsgebüsch, Hecke</i>		
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	82,6
			82,6
13.3	<i>Freifläche des Siedlungsbereiches</i>		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	19,9
			19,15
			20,85
			20,38
			10,43
			23,67
			114,38
13.7.2	Strukturarme Kleingartenanlage	-	1590
			6095
			7685
<b>14.</b>	<b>Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen</b>		
14.7	<i>Verkehrsfläche</i>		
14.7.3	<i>Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt</i>	-	1534
			519
			2053
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	179
			179
14.7.5	Straße		987
			987

Tab. 1: Biotop- u. Nutzungstypen gem. Anlage 9 der Eingriffsregelung

<b>1.6.2</b>	<b>Stieleichen-Mischwald frischer bis mäßig trockener Standorte</b>
--------------	---

An der östlichen Plangebietsgrenze beginnt ein kleineres Waldgebiet, das sich vom Rand der Gemeindestraße hangabwärts entlang dem östlichen Ortsrand von Proseken bis nach Zierow erstreckt. Bei dem Wald handelt es sich um ein besonders wertvolles Biotop, dass der Wertigkeit 4 zugeordnet wird. Die bis in den Waldrand gebauten Schuppen werden im Zuge der Planung zurückgebaut. Das Planungskonzept sieht vor, auf allen 9 für Nutzgärten vorgesehenen Grundstücken die Errichtung einer Gartenlaube in der Größe von 4x4 m und eine Terrassenfläche von 12 m<sup>2</sup> zuzulassen. Bei 3 Nutzgärten wird die 30 Meter Abstandsgrenze zum Wald um max. 7 Meter unterschritten. Bei einem Ortstermin mit dem zuständigen Forstamt wurde eine Ausnahmegenehmigung zum § 20 LWaldG M-V für das Planungskonzept in Aussicht gestellt.

### Bewertung

Die Umsetzung des Planungskonzeptes mit der Unterschreitung des Waldabstandes um maximal 7 Meter für die Errichtung von 3 Gartenhäusern wird als unerhebliche Auswirkung auf den Naturhaushalt des Waldes eingeschätzt.

In der Vergangenheit reichte ein Großteil der Schuppen und Gartenhäuser bis unmittelbar an die Waldkante, so dass bei Umsetzung des neuen städtebaulichen Konzeptes eine erhebliche Verbesserung zum Voreingriffszustand bewirkt wird. Auf ehemals bebauten Grundstücken wird ein Waldsaum entstehen, der der natürlichen Sukzession überlassen wird. Durch die geringfügige Unterschreitung des Waldabstandes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.7.2 Jüngerer Einzelbaum**

Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und bewertet.

In den Kleingärten wurden neben kleinen Obstbäumen mehrere jüngere Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 10 cm (Fichten) bis zu 40 cm (Weide, Ahorn) vorgefunden.

Markante ortsbildprägende Einzelbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die niederstämmigen kleinen Obstbäume wurden nicht im Einzelnen aufgenommen.

Nach § 26 a Landesnaturschutzgesetz M-V vom 22.10.02 gelten im Plangebiet 10 Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm (Stammumfang 100 cm) als geschützte Bäume.

Es sind dies:

Ahorn	Stammdurchmesser	0,3	2 Stück
Birke	Stammdurchmesser	0,4	1 Stück
Bergahorn	Stammdurchmesser	0,3	1 Stück
Eiche	Stammdurchmesser	0,7	1 Stück
Holunderstamm	Stammdurchmesser	0,3	1 Stück
Pappel	Stammdurchmesser	0,3	1 Stück
Walnuss	Stammdurchmesser	0,7	1 Stück
Walnuss	Stammdurchmesser	0,4	1 Stück
Weide	Stammdurchmesser	0,3	1 Stück

### Bewertung

Die vitalen Bäume in den zukünftigen Privatgartenflächen werden in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Mit Pflegeschnitten zur Entnahme von Totholz sollte der Bestand dauerhaft erhalten werden. 3 Ahorne, 1 Holunder und eine Pappel mit einem Stammdurchmesser von 30 cm können nicht erhalten bleiben. Die vorgesehene Rodung der drei Fichten mit einem Durchmesser von ca. 10 cm im Bereich der Planstraße A wird nicht als Eingriff gewertet.

### **13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten**

Im Randbereich des südlichen Plangebietes ist ein Teil der vorhandenen Geländegebüsch mit einem lockeren Gebüsch aus Weiden und Holunder bestanden.

#### Bewertung

Entsprechend der Planungsabsicht wird in dieses Gebüsch gerodet. Der Eingriff wird in der Bilanzierung berücksichtigt.

#### **13.3.2**            Artenarmer Zierrasen

An den Stirnseiten der vorhandenen Garagenblöcke haben sich kleine Rasenflächen entwickelt, die offenbar regelmäßig gemäht wurden.

#### Bewertung

Die sechs Einzelflächen von ca. 20 m<sup>2</sup> Größe sind nicht zu erhalten, da die vorhandenen Garagenblöcke aus Fertigteilgaragen erheblich reduziert und neu angeordnet werden.

#### **13.7.2**            Strukturarme Kleingartenanlage

Ca. zwei Drittel des Plangebietes sind durch eine ungeordnete Kleingartenanlage eingenommen. Im Laufe der Jahre ist durch die Bewohner/ Pächter der Kleingartenparzellen ein „Wildwuchs“ an überbauten Flächen, Ställen und Schuppen errichtet worden.

#### Bewertung

Mit Umsetzung der Planung werden alle Baulichkeiten aus Ställen, Schuppen, Hütten, Gartenhäusern und Überdachungen vollständig beseitigt. Die zum Wald angrenzende öffentliche Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze wird durch Anpflanzung mit einheimischen Sträuchern zu einem Waldsaum entwickelt. Die Flächen nördlich und östlich des neuen Garagenkomplexes werden als Private Grünflächen angelegt, auf denen zukünftig nur ein kleines Gartenhaus und eine nicht überdachte Terrasse errichtet werden dürfen.

#### **14.7.3**            Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Die Zufahrten an den Garagenblöcken bestehen aus geschotterten Fahrflächen. Der Rundweg durch das vorhandenen Kleingartengelände ist unbefestigt.

#### Bewertung

Der vorhandene Rundweg der bestehenden Kleingartenanlage wird zukünftig zur privaten Nutzgartenfläche umgestaltet. Nach erheblicher Reduzierung und Neuordnung der verbleibenden ca. 45 Fertigteilgaragen werden die erforderlichen Garagenvorflächen wieder in wassergebundener Bauweise teilversiegelt angelegt.

#### **14.7.4**            Wirtschaftsweg, versiegelt

Die vorhandene Garagenzufahrt ist im Teilabschnitt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr bis zur Kirschenallee vollflächig asphaltiert.

#### Bewertung

Die gesamte Planstraße A des Plangebietes soll in Asphaltbauweise oder Betonpflasterbelag hergestellt werden. Das Ausmaß der Flächenversiegelung wird dadurch erhöht. Dies wird bei der Ermittlung der neuen Versiegelungsflächen berücksichtigt.

#### 14.7.5 Straße

Die Zufahrt in das neue Plangebiet erfolgt aus westlicher Richtung von der Kirschenallee bzw. dem Ahornring. Beide Flächen sind vollflächig versiegelt.

#### Bewertung

Die Planung verfolgt keine Veränderungen und Eingriffe in die vorhandene Situation.

### B) Schutzgut Fauna

Es wurde von der Beauftragung eines faunistischen Gutachtens zur Erfassung von Fledermäusen und Brutvögeln abgesehen. Während der mehrmaligen Begehungen am Tage zur Bestandserfassung konnten weder Fledermäuse noch Brutvögel festgestellt werden.

#### Brutvögel

Bedingt durch die Nähe des Waldes, der vorhandenen Vegetation und der zeitweisen Ungestörtheit im Bereich der Kleingärten ist das Vorkommen verschiedener Brutvogelarten nicht auszuschließen. Der Abbruch der verschiedenen kleinteiligen Schuppen, Hütten und Überdachungen ist deshalb außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten vorzunehmen. Nach Abräumen des Geländes sind vorsorglich Nisthilfen am Baumbestand der Nutzgärten einzurichten.

#### Fledermäuse

Da ein Teil der Garagen mehrjährig nicht genutzt wurde, ist das Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig auszuschließen. Für Fledermäuse bleiben durch den Erhalt / Umstellung von ca. 45 Garagen im Plangebiet Überwinterungsplätze und Wochenstuben erhalten. Erfahrungsgemäß werden auch nach möglicherweise durch den Abbruch entstandenem Verlust die umgesetzten Garagen wieder als Wochenstube bzw. Überwinterungsquartier angenommen.

### 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Das Klima der Gemeinde Gägelow ist atlantisch geprägt. Die Region liegt im Regenschatten Schleswig- Holsteins und liegt mit 535 mm/ a ca. 100 mm unter dem Niederschlag in Schleswig- Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 8,0 °C bei deutlich weniger Frosttagen von 76 pro Jahr als auf dem benachbarten Festland sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptwindrichtungen sind aus westlichen Richtungen.

Durch die vorgesehene Planung wird das örtliche Mikroklima nicht beeinflusst.

### 2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Der Untersuchungsraum ist Bestandteil des wellig kuppigen Grundmoränengebietes zwischen Wismar und Boltenhagen. Die zum Teil in die Wismar- Bucht untergetauchten

Rücken der Grundmoräne liegen vor der Endmoräne der Rosenthaler Staffel (Pommersches Stadium der Weichsel- Kaltzeit), die südlich von Wismar im Bogen um die Bucht verläuft.

Das eigentliche Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Gägelow im Ortsteil Proseken. Nordöstlich liegt ein Waldgebiet, das bis an den Ortsrand der benachbarten Gemeinde Zierow reicht. Südlich grenzt das Plangebiet an eine bestehende Kleingartenanlage.

In diesem Landschaftsausschnitt wird innerhalb der Ortslage Proseken die Einordnung sechs neuer Einfamilienhausgrundstücke und die Neuordnung und Reduzierung eines Garagenhofes geplant. Durch die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Anlage eines Waldsaumes wird ein Puffer zwischen den Nutzungsflächen und dem angrenzenden Wald errichtet.

Das Landschaftsbild wird sich mit der Planungsabsicht nicht verändern. Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild müssen demzufolge nicht berücksichtigt werden.

#### **2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung**

Die Böden des Plangebietes sind schon lange in Nutzung und stark anthropogen überformt. Durch die beabsichtigte Planung wird die dauerhafte Entsiegelung von Bodenflächen vorbereitet.

#### **2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung**

Das Plangebiet wird nach der Karte 13 des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Durch die vorgesehene Planung wird das anfallende Oberflächenwasser des Allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken der Versickerung zugeführt. Die Oberflächenentwässerung der Wassergebundenen Fahrflächen vor den Garagen soll vorbehaltlich der Aussagen eines Bodengutachtens ebenfalls durch Versickerung erfolgen.

Oberflächenwasserregime und die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes werden durch die Planung nicht beeinflusst.

#### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung**

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen, als Kulturgüter sind Bodendenkmalbereiche aus Bestandskarten nicht bekannt. Durch die Erkundungen vor Ort konnten keine Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden. Ur- und Frühgeschichtliche Funde werden für das unmittelbare Plangebiet nicht erwartet.

#### **2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der Planaufstellung soll der städtebauliche Missstand der vorhandenen Kleingartenanlage beseitigt werden. Des Weiteren wird der überdimensionierte Garagenkomplex entsprechend dem zeitgemäßen Bedarf verkleinert und neu geordnet, so dass auch freie Flächen für die Einordnung von 6 Einfamilienhausgrundstücken entstehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind mit Anpflanzungen einer Feldgehölzhecke am nördlichen Rand des Plangebietes, Anlage einer Streuobstwiese und der Schaffung eines neuen Waldsaumes beabsichtigt.

Mit der Neuordnung des Plangebietes werden erhebliche Flächen in der vorhandenen Kleingartenanlage entsiegelt und die Abbruchmassen entsorgt.  
Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

## **2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der planerischen Ordnung für die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage und des Garagenhofes sind geringe Eingriffe in die Schutzgüter verbunden.

Durch die beabsichtigten Abbruchmaßnahmen, die Entsiegelung von Bodenflächen und die grünordnerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Ausgleich geschaffen, der zu einem hohen Kompensationsüberschuss führt.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne planerische Ordnung des Gebietes bleibt der derzeitige sehr desolate Zustand erhalten. Eine planerische Ordnung und Erschließung des Gesamtgebietes, einschließlich der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft, wäre ohne Planverfahren nicht möglich.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter einzeln dargestellt und unvermeidbare Belastungen aufgezeigt.

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Die entstehenden 6 Grundstücke sind mit ca. 550 m<sup>2</sup> passend zum Charakter der bestehenden Ortslage dimensioniert. Beeinträchtigungen können sich kurzzeitig baubedingt beim Neubau der Wohnhäuser, bei den Abbrucharbeiten der vorhandenen Baulichkeiten und bei der Neuordnung des Garagenkomplexes ergeben.

Die Beeinträchtigungen werden über das Gebiet jedoch nicht hinaus reichen.

### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Gehölzbestand**

Mit der Planung kann der Teil des Baumbestandes erhalten werden, der innerhalb der Flächen der neuen privaten Nutzgärten liegt. Insgesamt ist das Plangebiet sehr stark versiegelt durch Garagen und die diversen Baulichkeiten und Überdachungen in den vorhandenen Kleingartenflächen. Markante ortsbildprägende Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die einzelnen wenigen jüngeren Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 10 cm (Fichten) bis zu 40 cm (Weide, Ahorn) erscheinen konzeptionslos angepflanzt zu sein.

Im Planteil A und in die Textlichen Festsetzungen, Teil B, wurde der Baumbestand übernommen, der dauerhaft erhalten werden soll. Darüber hinaus muss durch Festsetzungen eine Beeinträchtigung des Bestandes ausgeschlossen werden. Insbesondere während der Baumaßnahmen ist für Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen zu sorgen. Nebenanlagen müssen außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Bäume eingeordnet werden.

#### Geschützte Biotope

Nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Lebensräume der Eingriffsflächen

Als Eingriff durch Biotop- und Funktionsverlust wird die Rodung des Siedlungsgebüsches mit einheimischen Gehölzarten und die Fällung von 5 Stück Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm gewertet. Die Fällung der drei im Bestandsaufmass dargestellten Fichten mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm wird nicht als Eingriff gewertet. Die 5 zu fallenden Bäume mit einem Stammdurchmesser von bis zu 30 cm werden

Im Verhältnis 1:1 durch Neuanpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.

#### Planerische Festlegungen

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes sollen Wohnbauflächen zur Bebauung mit sechs Wohnhäusern und zur Anlage von dazugehörigen Hausgärten und Erschließungsflächen geregelt werden.

Gartenhäuser und Terrassen innerhalb der privaten Nutzgärten dürfen mit Ausnahme von drei Grundstücken nur mit mindestens dreißig Meter Abstand zum Wald errichtet werden. Bei drei Grundstücken wird der vorgeschriebene Waldabstand um maximal 7 Meter unterschritten.

Zwischen dem Waldrand und den privaten Gartenflächen wird ein Waldsaum auf öffentlichen Flächen entwickelt. Die Flächen bleiben frei von Anpflanzungen und werden der natürlichen Sukzession überlassen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 5,0 m breite Feldhecke angepflanzt.

Diese privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit der Ausweisung von Pflanzenarten, Gehölzqualitäten, Wildschutzzaun und Pflege, in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, aufgenommen worden. Durch die grünordnerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Entsiegelung der Flächen wird ein Ausgleich geschaffen, der zu einem hohen Kompensationsüberschuss führt.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Die ermittelten Eingriffe betreffen zum großen Teil das Schutzgut Boden, da für die Inanspruchnahme von Flächen für den Bau von Wohnhäusern und Erschließungsflächen vorhandener Boden dauerhaft vollflächig versiegelt wird. Große Teile von teilversiegelten Verkehrsflächen und mit Garagen bzw. diversen vielfältigen in der Kleingartenanlage errichteten Baulichkeiten werden vollständig entsiegelt.

### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes wird dem Hauptschmutzwasserkanal an der Landstraße zugeführt und ordnungsgemäß entsorgt.

In die Textlichen Festsetzungen, Teil B, wurde aufgenommen, dass Stellplätze, Grundstücks- und Stellplatzzufahrten in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird auch auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht.

### **2.4 Anderweltige Planungsmöglichkeiten**

Andere Planungsmöglichkeiten insbesondere Standortalternativen kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan der Gemeinde in Aussicht genommene Wohnbaufläche. Mit dem Planverfahren verfolgt die Gemeinde das Anliegen den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, die Bebauung mit den Garagen neu zu ordnen und Bewohnern die Möglichkeit zu geben sich in diesem Wohngebiet anzusiedeln.

### **2.5 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die mit dem Plan vorbereiteten möglichen baulichen Erweiterungen werden Eingriffe in den Biotoptyp Siedlungsgebüsch heimischer Laubholzarten und den nach § 26 a LNatG M-V geschützten Baumbestand vorgenommen. Dadurch ist in diesem Bereich zusätzlich zur Inanspruchnahme von Bodenflächen ein Biotop- und Funktionsverlust für den Naturhaushalt zu erwarten. Als Eingriff wird die Rodung des Siedlungsgebüsches mit einheimischen Gehölzarten und die Fällung von 5 Stück Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm gewertet. Das Siedlungsgebüsch mit einer Flächengröße von 82,60 m<sup>2</sup> wird mit einer Wertigkeit von 1 in Anspruch genommen.

Die fünf Einzelbäume mit Stammdurchmesser 30 cm sind nach dem Baumschutzkompensationserlass mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm im Verhältnis 1:1 auszugleichen. (Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007). Für die zur Fällung vorgesehenen 5 Bäume wird gesondert ein Fällantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Um die Bilanzierung nachvollziehbar darzustellen, werden in der Eingriffsbilanzierung alle im Satzungsplan dargestellten Garagen und Verkehrsflächen als „neue Flächen“ gerechnet und alle vorhandenen Flächen des Bestandes als Entseglung gerechnet. So werden auch die bei der Garagenneuordnung unveränderten Baukörper mit bilanziert, obwohl sie sich gegenüber dem Voreingriffszustand nicht verändern.

Durch den Bau der sechs neuen Einfamilienhäuser mit den zugehörigen Erschließungsflächen, der Aufstellung der Garagen mit den zugehörigen Vorflächen und den neuen Stellplätzen nördlich des Feuerwehrgebäudes entstehen neue Versiegelungsflächen mit der Flächengröße von insgesamt **4.154,80 m<sup>2</sup>** (vgl. Tab.2). Für die Vollversiegelungsflächen wird ein Faktor von 0,5 als Zuschlag eingerechnet. Für die teilversiegelten Flächen der Garagenvorflächen wird ein Zuschlag von 0,2 berechnet.

<b>Versiegelungsflächen</b>	<b>Vollversiegelung (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Teilversiegelung (m<sup>2</sup>)</b>
Fläche WA		
Vollversiegelung durch WA Neube- bauung, Fläche 3.146 m <sup>2</sup> *GRZ 0,3	943,80	
Vollversiegelung in 9 Kleingärten 9*28 m <sup>2</sup>	252,00	
Vollversiegelung Garagen u. Über- dachung östl. Feuerwehrgebäude	759,00	
Vollversiegelung Planstraße A u. B	1444	
Vollversiegelung Stellplätze	200	
Teilversiegelung Garagenvorflä- chen		556
	<b>3.598,80</b>	
		<b>556</b>
<b>Zusammenstellung Eingriffsflächen</b>		
Vollversiegelung		<b>3.598,80</b>
Teilversiegelung		<b>556,00</b>
<b>Eingriffsfläche gesamt</b>		<b>4.154,80</b>

**Tab. 2:** Neu vollflächig zu versiegelnde Flächen

Für das geplante Bauvorhaben werden die gravierendsten Eingriffe durch die Flächeninanspruchnahme für vollflächige Bodenversiegelungen verursacht. Die betroffenen Flächen wurden in ihrem Biotoptyp nach der Anlage 9 der Eingriffsregelung ermittelt und der folgenden Wertstufe zugeordnet, um das Flächenäquivalent für die Kompensation des Eingriffes ermitteln zu können.

Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist als Kompensationserfordernis das 1-1,5 fache der beeinträchtigten Fläche (Bemessungsspanne) wieder herzustellen. Für die vollflächig neu versiegelten Flächen wurde ein Versiegelungszuschlag von 0,5 und für die teilversiegelten Flächen ein Zuschlag von 0,2 des Kompensationserfordernisses berechnet.

Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zu den Gemeindestraßen und der Nähe zu der übrigen Bebauung wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust								
Maßnahme	Biototyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingrifferegelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )	
Verlust	Gebösch	82,60	1	1	x	0,75	62	
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust</b>							<b>gesamt</b>	<b>62</b>

Eingriff durch Flächenversiegelung								
Maßnahme	Biototyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingrifferegelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )	
Vollversiegelung durch WA Neubebauung, Fläche 3.146 m <sup>2</sup> *GRZ 0,3		943,80	0	0,5	x	0,75	354	
Vollversiegelung in 9 Kleingärten 9*28 m <sup>2</sup>		262,00	0	0,5	x	0,75	96	
Vollversiegelung Garagen und Überdachung Feuerwehr		769,00	0	0,5	x	0,75	285	
Vollversiegelung Planstraßen A und B		1.444,00	0	0,5	x	0,75	542	
Vollversiegelung Stellplätze		200,00	0	0,2	x	0,75	30	
Teilversiegelung Garagenvorfläche		556,00	0	0,2	x	0,75	83	
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung</b>							<b>gesamt</b>	<b>1.388</b>

### Eingriffsminderung

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden die unbefestigten Geländeflächen auf den privaten Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes mit Hecken und Sträuchern bepflanzt bzw. mit Rasen angesät. Die Neuanlage der Vegetationsflächen (vgl. Tab. 3) auf den Hausgrundstücken wird mit der Wertstufe 0,5 ohne einen Abschlag (Korrekturfaktor) bei der Flächenbeeinträchtigung als Minderungsmaßnahme angerechnet.

Mit der vorgelegten Planung sollen auch zukünftig 9 Private Nutzgärten im Plangebiet angelegt werden. Diese privaten Gartenflächen werden anteilig auf vorher unbefestigten Flächen (Umfahrt /Rundweg) und auf vollflächig versiegelten Flächen der vorherigen Baulichkeiten angelegt. Diese Maßnahme wirkt sich eingriffsmindernd aus.

Entsprechend der Tabelle 3 entsteht bereits durch die Minderungsmaßnahmen ein **Überschuss des Flächenäquivalentes (m<sup>2</sup>) in Höhe von 72 Wertpunkten** zum Eingriff. Der durch 5 Baumfällungen verursachte Eingriff in den vorhandenen Baumbestand wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen.

<b>Minderungsmaßnahmen</b>								
	Nutzungstyp	Flächen- größe	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	x	Korrekturfak- tor Flächen- beeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m <sup>2</sup> )	
<b>Rückbaumaßnahmen</b>								
<b>Neuanlage Vegetations- flächen</b>								
Nutzgärten auf versiegelten Flächen (Gebäude)		588,69	0	0,5	x	1	294	
Nutzgärten auf Umfahrt		253	0	0,5	x	1	127	
Zierrasen und Anpflanzungen in Hausnähe (3146 m <sup>2</sup> x 0,7)		2202,2		0,5	x	1	1.101	
<b>Summe Flächenäquivalent Minderungsmaß- nahmen</b>							<b>gesamt</b>	<b>1.522</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung</b>	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsver- lust	62
Summe Eingriff Flächenvollversiegelung	1.388
Summe Minderung	-1.522
<b>Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Ein- griff)</b>	<b>-72</b>

Tab. 3: Berechnung Kompensationserfordernis

### 2.5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben.

Um das Plangebiet neu zu ordnen und die vorhandenen städtebaulichen Missstände des Kleingartengeländes zu beseitigen, sind umfangreiche Entsiegelungen im Plangebiet durchzuführen.

Neben der Entsiegelung sind aber auch Vegetationsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Dadurch errechnet sich im Plangebiet insgesamt ein Überschuss von 2847 Wertpunkten Flächenäquivalent (m<sup>2</sup>).

#### Vegetationsmaßnahmen als Ausgleich

##### **Anlage einer Feldhecke**

Als Kompensationsmaßnahme und zur besseren Einbindung der entstehenden Gärten und der privaten Grundstücke Plangebietsgrenze in die Umgebung soll an der nördlichen eine 5 m breite freiwachsende naturnahe Hecken angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Festgesetzt wird eine zweireihige Hecke mit ausschließlich heimischen Arten im Verband 1m x 1 m in einer Gesamtlänge von ca. 50 Meter Länge. Die Sträuchern sollten 3 mal verpflanzt und 60- 100 cm hoch sein. In regelmäßigem Abstand werden in die Hecke drei Laubbäume gem. Festsetzungen der Artenliste Teil B als Hochstamm 3xv mit Stammumfang 18-20 cm gepflanzt.

### Anlage Streuobstwiese

Im nordöstlichen Plangebiet zwischen Waldsaum und Garagenblöcken wird eine ca. 880 m<sup>2</sup> große Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese mit 8 Obstbäumen in der Qualität Stammumfang 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe freigehalten.

### Anlage Waldsaum

Zwischen dem Waldrand und den privaten Gartenflächen wird in 10 bis 15 m Breite ein Waldsaum auf öffentlichen Flächen entwickelt. Die Flächen sollten weder angesät noch bepflanzt werden. Die Waldsaumflächen entstehen zum Teil auf vorher vollflächig versiegelten Flächen und werden der natürlichen Sukzession überlassen.

### Anpflanzung von Hochstämmen an Planstraßen A und B

Entlang der Planstraßen A und B sind Anpflanzungen mit hochstämmigen Baumarten als Ausgleich vorgesehen.

Gemäß der Anlage 11 der Eingriffsregelung wird bei der Anpflanzung von Einzelbäumen ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> pro Baum als Bezugsfläche zugrunde gelegt. Unter Anrechnung des Faktors 0,75 der Flächenbeeinträchtigung werden zur Kompensation der flächenhaften Eingriffe 21 Stück Hochstämmen in der Qualität H 3 x v mB, StU 18-20 cm zur Neupflanzung vorgesehen.

5 Stck Hochstämmen werden als Ausgleich im Verhältnis 1:1 für die im Plangebiet zu fällenden Bäume neu gepflanzt.

Die Baumart ist nach den Festsetzungen Teil B der Pflanzenliste auszuwählen.

## 2.5.2 Berechnung des Ausgleiches

Ausgleich						
Maßnahme	Maßnahme Nr.	Flächen- größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Aus- gleichsmaßnahme	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich
Anpflanzung Feldgehölze		258,00	0	2	x 0,75	387
Anlage Streuobstwiese		883,00	0	2	x 0,75	1.326
Waldsaum auf versiegelten Flächen		183,68	0	2	x 0,75	276
<b>Summe Flächenäquivalent Ausgleich im Plangebiet</b>						<b>1.987</b>

Kompensationsmaßnahme Baum- pflanzung							
Kompensations- maß- nahme	maß-	Flächengröße	Wertstufe	Wertstufe Aus- gleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m <sup>2</sup> )
26 Straßenbäume	21 Stck x 25 m <sup>2</sup>	525,00	0	2	x	0,75	788
<b>Summe Flächenäquivalent durch Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung</b>							<b>788</b>
<b>Summe Kompensationsmaßnahmen</b>							<b>2.775</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</b>	
Summe Eingriff	72
Summe Kompensation	2.775
<b>Summe Überschuss</b>	<b>2.847</b>

Tab. 4: Berechnung des Ausgleiches durch Vegetationsmaßnahmen

### 2.5.3 Ausgleich durch Entsiegelung von Flächen

Die vorhandenen Gebäude in der Kleingartenanlage wurden vor 1989 errichtet, so dass sie vollständig bei den Entsiegelungsflächen anzurechnen sind.

Entsprechend der Tabelle 5 wird ein weiterer Ausgleich durch die Flächenentsiegelung erreicht. Die Entsiegelung der Flächen wird nach der Eingriffsregelung analog der Versiegelung mit den Faktoren 0,5 für Vollflächige Entsiegelung und dem Faktor 0,2 für Teilentsiegelung als Ausgleich berechnet.

<u>Vollentsiegelungsflächen m²</u>			<u>Teilentsiegelungsflächen m²</u>	
<u>Straße</u>	<u>Kleingarten</u>	<u>Garagen</u>	<u>Garagenumfahrt</u>	<u>Rundweg Kleingarten</u>
179	26,16	349,35	1534	519
179	36,23	317,1	1534	519
	93,16	317,36		
	5,52	301		
	19,97	1284,81		
	4,04			
	16,86			
	16,95			
	15,28			
	40,55			
	7,4			
	15			
	6,84			
	45,76			
	2,56			
	14,13			
	29,4			
	33,52			
	34,17			
	23,9			
	29,8			
	7,87			
	7,34			
	21,8			
	21,22			
	22,34			
	20,96			
	28,66			
	9,2			
	15,06			
	22,14			
	23,38			

27,85
13,49
9,17
9,13
33,93
18,05
29,93
33,09
50,44
39,87
9,22
8,06
<b>999,39</b>

Tab. 5: Entsiegeln von Flächen im Plangebiet

<b>Ausgleich durch Flächenentsiegelung</b>						
<b>Maßnahme</b>	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Entsiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Vollentsiegelung Straße	179,00	0	0,5	x	0,75	67
Vollentsiegelung Kleingärten	999,39	0	0,5	x	0,75	375
Vollentsiegelung Garagen	1.264,81	0	0,5	x	0,75	482
Teilentsiegelung Garagenumfahrt	1.534,00	0	0,2	x	0,75	230
Teilentsiegelung Rundweg Kleingarten	519,00	0	0,2	x	0,75	78
<b>Summe Ausgleich Flächenentsiegelung</b>					<b>gesamt</b>	<b>1.232</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</b>	
Summe Eingriff	72
Summe Kompensation Vegetationsmaßnahmen	2.775
Summe Kompensation Flächenentsiegelung	1.232
<b>Summe Überschuss</b>	<b>4.079</b>

Durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs wird ein Überschuss in Höhe von **4.079** Flächenäquivalent (m<sup>2</sup>) erreicht. Damit kann der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hühnerberg“ verbundene Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeispiel erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M- V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M- V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeispielplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellung in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

#### 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher. Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Gemeinde Gägelow ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

#### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg" der Gemeinde Gägelow soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, das die Fläche für sechs Wohnhäuser und zugehörige Freiflächen dauerhaft erschließen und sichern soll.

Die vorhandene kleinparzellierte Kleingartenanlage mit ihren gartenuntypischen Nutzungen und ihren zahllosen ungenehmigten Baulichkeiten bestehend aus maroden Hütten, Schuppen und Stallanlagen soll vollständig beseitigt werden. An gleicher Stelle sollen 9 einzelne Private Nutzgärten in geordneter Form mit einem kleinen Gartenhaus und einer kleinen nicht überdachten Terrasse zugelassen werden. Der vorhandene Garagenkomplex aus 90 Fertigtellgaragen wird auf ca. 45 Garagen dem tatsächlichen Bedarf angepasst und neu angeordnet.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, in sehr geringem Umfang von Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftigen Wohnhäuser, Garagen und Verkehrsflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Betonflächen entsiegelt und Gebäudeflächen abgebrochen, so dass ein erheblicher Kompensationsüberschuss entsteht. Der vorhandene Baumbestand im Kleingartengelände wird im Plan zum Erhalt festgesetzt. Als Ersatz für zu fallende Bäume werden Neupflanzungen von Hochstämmen festgesetzt.

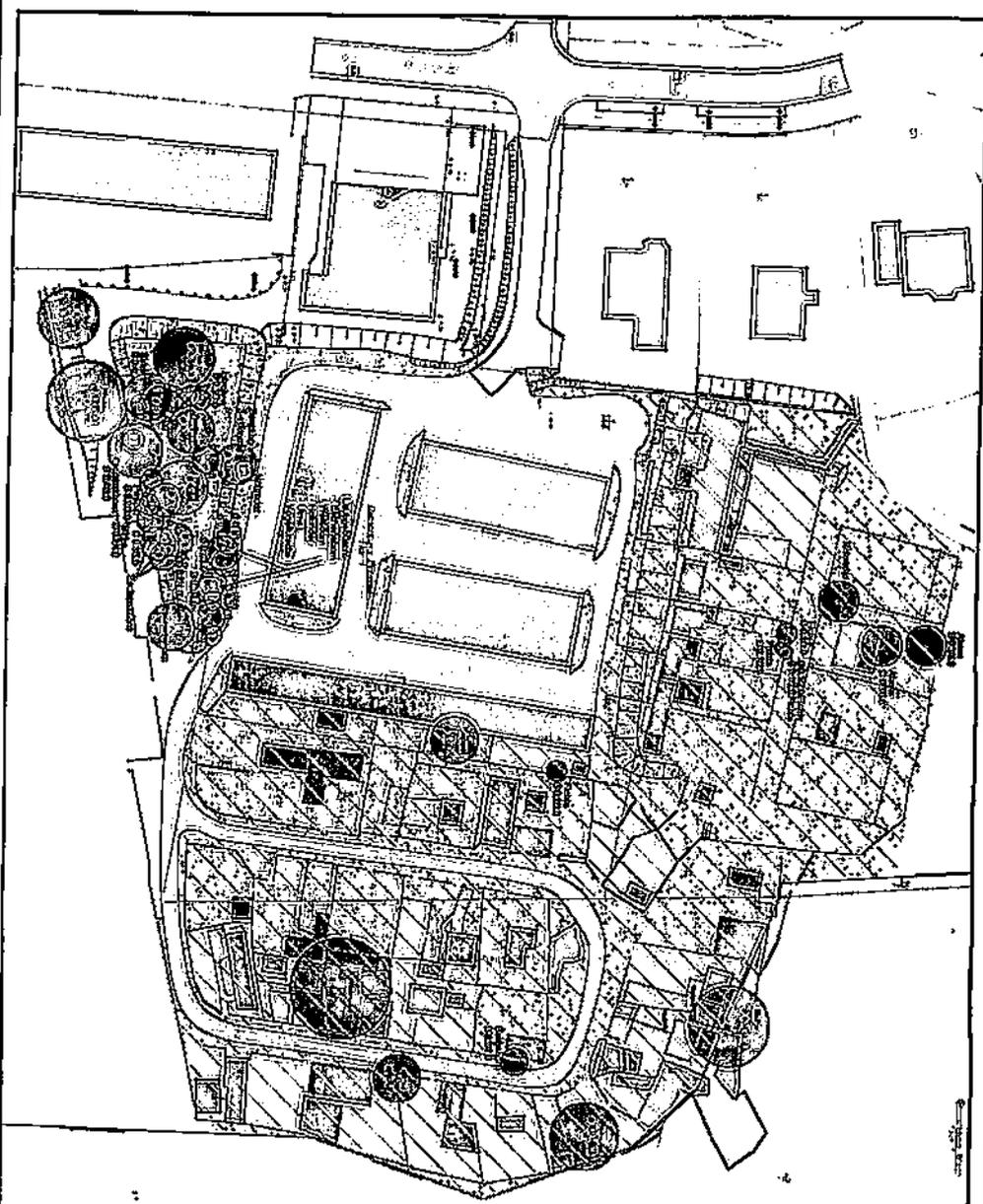
Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung wird an den Grundstücksgrenzen eine Feldhecke vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gägelow, den 09. FEB. 2010



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister



**Zusteherrföhrung**  
**Baup- und Nutzungsbestimmung**

- 224 Zögere Einwohnere
- 22.1 Mietwohngebiets mit selbständigen Gebäuden
- 22.2 Anwesen Zonen
- 22.2 Sonderzonen Wohngebietszonen
- 42.3 Wohnsiedlung mit oder ohne untergeordnetes Gewerbegebietes Bereich
- 42.4 Wohnsiedlung verstreut
- 42.5 Gewerbe
- Dienstleistung
- Vorüberwende Siedlung
- Parkplatzzone

**GEMEINDE GÄGEL OW**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 21**  
**"TÜHNBERG"**

Adolph A. Böhm  
Landesarchitektenbüro  
Landesarchitektenbüro  
22802 Bad Münder am See  
744 03992-25301 / Fax 03992-25307  
a-w-b@adolphboehm.de  
Besonderer Dipl.-Ing. (FH) A. Böhm



**BESTANDSERFASSUNG**  
Bestand: 11.00

Datum: 02. April 2008

# GEMEINDE GÄGELOW

## Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg"

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeinde Gägelow hat am 19.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit der Gebietsbezeichnung "Hühnerberg" beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Garagenhof sowie um eine Gartenanlage. Eigentümerin der ca. 1,3 ha großen Gesamtfläche ist die Gemeinde Gägelow, die ca. 90 Garagen wurden an Privatpersonen vermietet. Die Gartenanlage wurde in Parzellen geteilt und an Privatpersonen verpachtet.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg" überplante Gebiet befindet sich in der Ortslage Proseken, östlich der Kirschenallee. Nordwestlich des Plangebietes schließt sich das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet "Proseken-Nord" an, das kurz nach der Wende entstanden und vollständig bebaut ist. Die südliche Grenze wird durch die vorhandene Wohnbebauung südlich des örtlichen Feuerwehrgebäudes bzw. durch die vorhandene Kleingartenanlage gebildet.

Während die Nutzung der Garagenanlage bis auf das äußere Erscheinungsbild weitgehend unproblematisch ist, haben sich im Bereich der Gartenanlage in den letzten Jahren zunehmend Probleme eingestellt. Aus dem Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen wurden vermehrt Beschwerden über Lärmimmissionen an die Gemeinde herangetragen. Hauptursache dieser Beschwerden ist die unreglementierte Tierhaltung innerhalb der Gartenanlage sowie weitere gartenuntypische Nutzungen.

Aufgrund der Beschwerden hat die Gemeinde die Situation in der Gartenanlage analysiert und dabei weitere Fehlentwicklungen festgestellt. So werden mittlerweile benachbarte Parzellen von einem Pächter gemeinsam genutzt und die Parzellen baulich verbunden. Darüber hinaus wurden mehrere Parzellen beinahe vollständig überbaut, wobei die baulichen Anlagen stellenweise in den Wald hinein reichen. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Gebäude und Nebenanlagen in einem desaströsen Zustand. Dies trifft auch für die Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde auf diese städtebaulichen Missstände.

Die Gemeinde verfolgt dabei das Ziel, die Nutzung der Garagenanlage sowie die der Gärten neu zu organisieren. Von den derzeit ca. 90 Garagen werden eine Vielzahl nicht mehr für die Pkw-Unterstellung genutzt. Durch die leerstehenden bzw. anderweitig genutzten Garagen werden größere Flächen einer sinnvolleren Nutzung entzogen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Betonfertiggaragen zu neuen Gruppen zusammenzustellen und deren Anzahl insgesamt zu reduzieren. Die freiwerdenden

Flächen sollen für die Errichtung von insgesamt 6 Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Zur Sicherung des Planungsziels wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Dort sind die Flächen als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" dargestellt.

Der Bebauungsplan hat das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren durchlaufen. Der Vorentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 29.04.2008 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.06.08 bis zum 04.07.2008 durch öffentlichen Aushang. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Am 24.02.09 erfolgten die Billigung des Entwurfs und der Beschluss über die öffentliche Auslegung. Diese wurde in der Zeit vom 23.03.09 bis zum 23.04.09 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden. Die von den Trägern öffentlicher Belange formulierten Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. in die Planung eingearbeitet. Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung erfolgte am 03.11.2009. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB hat die Gemeinde auch keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes erlangt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Gemeinde durch einen Anwohner darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine Kläranlage befunden hat. Diese Kläranlage wurde bereits vor der Wende stillgelegt. Bezüglich der Standorte der ehemaligen Klärbecken liegen der Gemeinde keine Unterlagen vor. Auch intensive Recherchen bei den Zweckverbänden Grevesmühlen und Wismar brachten keine Informationen über frühere Standorte. Auf der Planung wurde deshalb ein Hinweis angebracht, der auf mögliche Altlastenfunde hinweist.

Die Gemeinde wird ihrerseits während der notwendigen Maßnahmen zur Umverlegung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserleitungen auf etwaige Hinweise achten und evtl. Altlastenfunde ordnungsgemäß entsorgen. Darüber hinaus werden Käufer auf mögliche Altlastenfunde hingewiesen.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, in sehr geringem Umfang von Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftigen Wohnhäuser, Garagen und Verkehrsflächen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Betonflächen entsiegelt und Gebäudeflächen abgebrochen, so dass ein erheblicher Kompensationsüberschuss entsteht.

Der vorhandene Baumbestand im Kleingartengelände wird im Plan zum Erhalt festgesetzt. Als Ersatz für zu fallende Bäume werden Neupflanzungen von Hochstämmen festgesetzt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung wird an den Grundstücksgrenzen eine Feldhecke vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Gägelow hat sich ebenfalls intensiv mit den immissionsschutzrechtlichen Aspekten der Planung auseinandergesetzt. Die bei der derzeitigen Nutzung des Plangebietes auftretenden immissionsrechtlichen Probleme stellen einen wesentlichen Grund für die Planaufstellung dar. Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Wohngebieten und Gartenanlage kam es in der Vergangenheit regelmäßig zu Beschwerden über Lärmbelästigungen, die ihren Ursprung in der Tierhaltung innerhalb der Gartenanlage haben.

Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. So ist die Tierhaltung innerhalb eines Teils der Gartenanlage künftig generell unzulässig. Aufgrund der geringen Abstände zur Wohnbebauung ist es bei lauten Spitzenwerten (z.B. Bellen von Hunden) unmöglich, die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowohl während der Tagzeiten als auch während der Nachtzeiten einzuhalten. Der für die Tagzeit innerhalb eines WA-Gebietes zulässige Orientierungswert von 55 dB(A) sowie der Nachtwert von 40 dB(A) wäre auch unter Berücksichtigung von zulässigen kurzzeitigen Schalldruckspitzen bei zulässiger Tierhaltung nicht zu erreichen.

In einem zweiten Teil der Gartenanlage ist hingegen die Tierhaltung mit Einschränkungen zulässig. Eine Überprüfung der relevanten Parameter Lärmquelle, Abstandsflächen und einzuhaltende Orientierungswerte für WA-Gebiete ergab, dass während der Tagzeiten keine Überschreitungen zu erwarten sind. Für die Ruhe- und Nachtzeiten setzt der Bebauungsplan fest, dass Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung so herzustellen sind, dass von den Tieren keine Immissionen, die mit den Schutzinteressen der benachbarten Wohnbebauung unvereinbar sind, verursacht werden. In der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr sind Tiere, die auch nur kurzzeitige Lärmemissionen verursachen können (z.B. Hundegebell), in geschlossenen, lärm-dämmenden Räumen unterzubringen.

Die Planung der Gemeinde Gägelow ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Städtebauliche Missstände werden beseitigt und die Nutzungen innerhalb der Fläche geordnet. Die für die Unterschreitung der Waldabstände erforderliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde liegt vor. Durch den Rückbau der unzulässigen baulichen Anlagen innerhalb der Gartenanlage und durch die Reduzierung der Garagen erfährt das Plangebiet eine deutliche Aufwertung, so dass auch durch die Errichtung von sechs neuen Wohngebäuden kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt wird.

Gägelow, den 09.02.2010

Uwe Wandel  
Bürgermeister



