



GEMEINDE GÄGELOW

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

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

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

30.06.2015

Gemeinde Gägelow

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

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung.....	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	10
2.5 Flächenbilanz.....	11
3. Ver- und Entsorgung.....	11
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	12
5. Immissionsschutz.....	13
6. Umweltbelange	13
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	13
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	14
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung	15
6.4 Erfassung des Baumbestandes	20
6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.....	20
6.6 Planwirkungen	21
6.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	22
7. Sonstiges	22

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

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

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

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

Ein Bedarf an altengerechten Wohnungen oder Wohnungen, die für Personengruppen konzipiert sind, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, ergibt sich schon aus der allgemeinen demografischen Entwicklung. Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (2011) prognostiziert alleine bis zum Jahr 2020 einen Anteil der Personen über 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung von 21% in Westmecklenburg. Bis zum Jahr 2030 sogar 35%. Es liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Entwicklung in Gägelow signifikant von dieser Entwicklung abweicht. Auf diese Entwicklung muss die Gemeinde rechtzeitig reagieren, damit geeigneter Wohnraum in Zukunft zur Verfügung gestellt werden kann. Ein entsprechendes Wohnungsangebot ist bisher in der Gemeinde nicht vorhanden. Es hat am 10.03.2015 ein Abstimmungsgespräch im Rahmen des besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebotes im Stadt-Umland-Raum stattgefunden. Sowohl die Hansestadt Wismar als auch das Amt für Raumordnung stimmen der Planung zu.

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

Mit dem neu zu schaffenden Wohnangebot verfolgt die Gemeinde Gägelow ausdrücklich die Zielsetzung, dass durch dieses lediglich eine Ergänzung der vorhandenen und geplanten Wohnungsbauvorhaben im Gemeindegebiet erfolgen soll. Daher wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein entsprechend enger planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO geschaffen werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass in dem Geltungsbereich der Satzung mindestens 70 % der geschaffenen Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen sind, die auf die beson-

deren Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind. Durch die Einschränkung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine besondere Wohnnutzung handelt. Weitere Gründe für die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind im Wesentlichen eine geänderte Erschließung und die damit erforderliche neue Festsetzungen der Baugrenzen sowie die Einbeziehung eines im Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzten Grundstückes in das Mischgebiet.

Das Vorhaben soll in einem zentralen Bereich der Ortslage verwirklicht werden, der als Dorfzentrum zu charakterisieren ist. Nahezu alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie auch Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig zu erreichen. Die Flächen haben damit eine hohe standörtliche Eignung für die geplante Nutzung. Die Flächen befinden sich jedoch in einem Bereich, der als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den entsprechenden Nutzungen im Umfeld zu werten ist. Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern und der im Umfeld teilweise vorhanden gewerblichen Nutzungen kann für den Standort nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es ggf. zu Beeinträchtigungen kommen kann, die über das vergleichbare Maß für ein Allgemeines Wohngebiet hinaus gehen. Aufgrund der Vorteile der Zuordnung der Nutzung in einem zentralen Bereich der Ortslage ist dies aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt.

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

Die Gemeinde Gägelow hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 am 24.02.2015 beschlossen. Ebenfalls am 24.02.2015 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde zwischen dem 23.03.2015 und dem 24.04.2015 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen der Abwägung zu einer wesentlichen Planänderung geführt haben. Bürger haben sich zum Plan nicht geäußert. Die Baufenster wurden geringfügig durch eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Süden verkleinert und im westlichen Bereich enger gefasst. Im westlichen und nordöstlichen Planbereich wurde jeweils eine Fläche für Nebenanlagen eingefügt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird nunmehr teilweise ein Fußweg festgesetzt. Darüber hinaus wird im westlichen Planbereich eine Wendeanlage geschaffen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im nord-östlichen Bereich des Ursprungsplanes im Wohngebiet Gägelow-Mitte und umfasst die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein Gewerbegrundstück, im Osten an die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden an gemischte Bauflächen und im Westen an die Marktstraße an. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt überwiegend den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im nördlichen Bereich wird allerdings ein 7 m bis 10 m breiter Streifen der Fläche des angrenzenden Gewerbegrundstücks mit einbezogen, der für die Errichtung der Erschließungsstraße benötigt wird.



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (Quelle: gaia.mv)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:1000, erstellt im Januar 2015 durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden der Region Westmecklenburg und ist mit Wirkung vom 01.01.2005 dem Amt Grevesmühlen-Land beigetreten. Damit ist die Gemeinde Teil der Verwaltungsgemeinschaft Grevesmühlen. Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2566 Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

In den Gewerbegebieten Gägelow hat eine Vielzahl von Unternehmen einen tragfähigen Standort gefunden. Sie bieten hunderten von Einwohnern der Stadt Wismar und anderer Gemeinden im Stadt-Umland einen Arbeitsplatz. Mit dem MEZ und dem Baumarkt besitzt Gägelow Betriebe, die ein Warenangebot führen, dass insgesamt von den Einwohnern des SUR Wismar regelmäßig genutzt wird. An dieser Stelle sollen auch die medizinischen und touristischen Angebote nicht unerwähnt bleiben. Der Ärzte- und Hotelstandort Gägelow dient auch der Versorgung der Hansestadt und des Umlandes.

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

Der Gemeinde wurde schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" mitgeteilt, dass derzeit noch raumordnerische Belange dieser Planung entgegenstehen. Zentrale Fragestellung ist dabei die Erweiterung bzw. die Begrenzung der Entwicklung von Wohnbauland im Gemeindegebiet.

Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach Auffassung der Hansestadt Wismar entgegen, da ein Eigenbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten der Gemeinde dadurch überschritten werde.

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird jedoch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass in dem festgesetzten Mischgebiet mindestens 70 % der geschaffenen Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen sind, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind. Durch die Einschränkung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine besondere Wohnnutzung handelt. Wie schon erörtert, reagiert die Gemeinde Gägelow damit auf einen festgestellten Wohnungsbedarf, der in den bestehenden und geplanten Wohngebieten nicht abgedeckt werden kann. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird dieser Bedarf auch in der Gemeinde Gägelow in Zukunft noch ansteigen.

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

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

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

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

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets wird im Westen durch den Marktplatz mit Umfahrt und Grünstrukturen, im Norden durch das Gebäude und die angrenzende Freifläche eines Lagergebäudes einer kleinen Spedition, im Osten durch das ehemalige Telekomgelände mit Gebäude und Freiflächen sowie im Süden durch das

Gebäude eines vorhandenen Reifenhandels und die angrenzenden Wohngrundstücke geprägt. Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, in dem räumlichen Umfeld des Plangebietes das Dorfzentrum zu schaffen, sind die umliegenden Siedlungsbe-
reiche durch Mischgebietsnutzungen geprägt.



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



Die nördliche Plangebietsgrenze in Richtung Osten.



Plangebietsfläche in Richtung Westen.



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

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

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

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

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die ausgehend von der Marktstraße parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze bis nahezu zum ehemaligen Telekom-Gelände geführt wird. Eine Verbindung zu diesem Gelände wird durch einen Fußweg geschaffen. Südlich und nördlich dieser Erschließungsstraße werden wechselseitig die notwendigen Stellplätze in Senkrechtaufstellung zugeordnet. Durch diese Anordnung der Verkehrsflächen kann ein größerer Abstand der südlich vorgesehen Wohnbebauung zur nördlich gelegenen Gewerbefläche gewährleistet werden. Durch die Orientierung der Erschließungsstraße nördlich der Bebauung bleibt der südliche Wohnbereich weitgehend frei von Beeinträchtigungen.

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

Wie an anderer Stelle schon dargestellt, reagiert die Gemeinde mit der 7. Änderung des Planes auf einen festgestellten Bedarf nach altengerechten Wohnraum im Gemeindegebiet, der aufgrund der demographischen Entwicklung zukünftig zunehmen wird. Anlass für die Planänderung ist das Vorhaben eines Wohnungsbauunternehmens, ca. 25 - 30 Wohneinheiten überwiegend für Personengruppen zu schaffen, die auf altengerecht oder barrierefrei gestalteten Wohnraum angewiesen sind. Diese spezifische Zielsetzung für das Vorhaben will die Gemeinde auch planungsrechtlich festschreiben. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO mind. 70% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind.

Die Eigenschaften von barrierefreien Wohnungen sind gesetzlich normiert (Behindertengleichstellungsgesetz BGG) und in technischen Baunormen verankert. Im Bebauungsplan müssen somit keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Für altengerechten Wohnraum gibt es diese Normierung bisher nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser zumindest "barrierearm" ausgeprägt sein muss. Ob Wohnungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erreichbar und nutzbar sind (dies ist auch für ältere Menschen im Zeitablauf anzunehmen), lässt sich im Baugenehmigungsverfahren überprüfen.

Die Gemeinde sieht aufgrund der vorstehenden Einschätzung keine Notwendigkeit für die Aufnahme der o.g. Regelungen in den städtebaulichen Vertrag sowie für weitere, differenzierende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, auf der Fläche altengerechte und barrierefreie Mietwohnungen zu schaffen getroffen. Darüber hinaus wird aufgrund der hohen standörtlichen Eignung des Gebiets für den spezifischen Wohnbedarf eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung der Flächen angestrebt. Um eine städtebauliche Integration zu gewährleisten, wird eine vergleichsweise restriktive Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 11,0 m getroffen. Zulässig sind darüber hinaus nur Flachdächer und flachgeneigte Pult- und Satteldächer.

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

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

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Örtlichen Bauvorschriften umfassen ein Gestaltungsspektrum, das für die im Wohngebiet "Gägelow-Mitte" vorhanden Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Anforderlichkeit für die getroffenen Festsetzungen, die den Grundstückseigentümern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

- Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
- Als Dacheindeckung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit

- Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichtete Blecheindeckungen zulässig.
- Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
 - Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Es ist daher geplant, parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze eine neue private Erschließungsstraße zu errichten. Entlang der nördlichen Grenze wird im westlichen Teil ein 2,5 m breiter, Grünstreifen geschaffen, an den sich eine 5,0 m breite Fahrbahn anschließt. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist ein 2,0 m breiter Fuß- und Radweg als Verbindung zum ehemaligen Telekomgelände vorgesehen.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" festgesetzt.

Die privaten Stellplätze sind der geplanten Wohnbebauung zu geordnet und werden in den festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Abstellräumlichkeiten" untergebracht.

Im westlichen Plangebiet wird eine Wendeanlage für Fahrzeuge mit einer Länge von bis zu 9,0 m geschaffen.

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

2.5 Flächenbilanz

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

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

3. Ver- und Entsorgung

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

Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Marktstraße sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung, da sie für die Gesamterschließung des Wohngebiets Gägelow-Mitte konzipiert wurden.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Für die Löschwasserentnahme steht der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Teich südlich des Plangebiets zur Verfügung. Da im Plangebiet eine Löschwasserzisterne vorhanden ist, die im Zuge der Erschließung rückgebaut wird, besteht die Notwendigkeit einen Ersatz zu schaffen. Dafür wird der angesprochene Teich ausgebaut, um das notwendige Volumen an Löschwasser vorhalten zu können.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Aufgrund des Umstandes, dass der Boden im Plangebiet nur bedingt versickerungsfähig ist, muss das Regenwasser in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck hat es am 18.06.2015 ein Abstimmungsgespräch mit dem Zweckverband Grevesmühlen mit folgendem Ergebnis gegeben:

Das anfallende unbelastete Regenwasser kann mit Restriktionen in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband mit einer Einleitmenge von max. 10 l/Sekunde. Für das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes eine Rückhaltung errichtet. Das dort gespeicherte Regenwasser wird zeitlich versetzt mit max. 10 l/Sekunde in den Regenwasserkanal abgegeben.

Darüber hinaus wird zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Gägelow eine allgemeine Kapazitätserhöhung des Regenwasserkanals geprüft.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die privaten Planstraßen gesichert. Zum Wenden der Müllfahrzeuge ist eine Wendeanlage im westlichen Plangebiet vorgesehen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung trägt der private Grundstückseigentümer.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die Gemeinde Gägelow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

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

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

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

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

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

- Die Gemeinde Gägelow befindet sich in der Landschaftszone 1- Ostseeküstenland, der Großlandschaft 10- Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit 102- Wismarer Land und Insel Poel (Karte 1).
- Es wird dem Bereiche keine besondere Bedeutung in Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten und Lebensräume zugeordnet (Karte 3)
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers wird mit mittel bis hoch dargestellt (Karte 4 und 6).
- Die Gemeinde Gägelow liegt in einem Bereich, welcher als niederschlagsbenachteiligt dargestellt ist (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit gering bis mittel bewertet (Karte 8). Ebenso erhält die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) mit Stufe 1 eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet (Karte 9).
- Im planungsrelevanten Bereich befinden sich keine Natura 2000- Gebiete oder nationalen Schutzgebiete (Karte 10 und 11).
- Der Änderungsbereich besitzt keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Der planungsrelevante Bereich stellt keinen Schwerpunktbereich in Bezug auf Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dar (Karte III).

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

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

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

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

Geschützte Biotop

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

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

Es ergeben sich dementsprechend sich keine Beeinträchtigungen auf geschützte Biotop.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

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

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen
(Potentialabschätzung)

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

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

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

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

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

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

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

Rastvögel

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

Säugetiere

Fledermäuse

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

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

Andere Säugetiere

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

Reptilien

Notwendigen Lebensraumeigenschaften, insbesondere für die Zauneidechse, wurden nicht vorgefunden. Die Grünflächen weisen eine zu dichte Vegetationsdecke aus überwiegend Gräsern auf. Aufgrund der bestehenden Bodenverdichtung sind auch keine grabbaren Flächen für die Reproduktion vorhanden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen.

Amphibien

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

Fische

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

Schmetterlinge/ Käfer/ Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppen Schmetterling, Käfer oder Libellen auszuüben.

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind an Feuchtgebietskomplexe wie naturnahe Stellgewässer oder Fließgewässerstrukturen gebunden. Auch ein Vorkommen des Eremiten kann wegen des fehlenden Altbaumbestands mit entsprechendem Mulmanteil ausgeschlossen werden.

Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dieser Artengruppen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

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

Pflanzen

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

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäude- und sonstiger Abbruch

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

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

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

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

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

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

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

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

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

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

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

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

und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.4 Erfassung des Baumbestandes

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

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

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Planwirkungen

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

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

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

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Gägelow, den 17.08.2015



Der Bürgermeister

