

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

# **SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW**

über den  
Bebauungsplan Nr. 24

„Schulstandort Proseken“

gelegen im Zentrum der Ortslage Proseken, an der Hauptstraße, umfassend die Flurstücke 3/205 (teilw.), 6/64, 6/68 (teilw.), und 6/71 der Flur 1, Gemarkung Proseken

**Begründung**

**BESCHLUSS**

25.02.2025

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Gägelow  
über den Bebauungsplan Nr. 24  
„Schulstandort Proseken“

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planverfahren .....	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Festsetzungen .....	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	7
2.5 Flächenbilanz.....	8
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	9
3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....	9
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	10
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>11</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	11
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	12
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung.....	14
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise .....	21
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise.....</b>	<b>23</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, das Hauptgebäude an dem Schulstandort Proseken zu sanieren und zu erweitern. Ziel ist es, die derzeitige Doppelnutzung des Grundschulgebäudes aufzugeben, um eine dauerhafte Betriebserlaubnis für den Hort zu sichern. Daneben soll das Hauptgebäude erweitert und saniert werden, um für alle Schüler und Lehrer zeitgemäße Lern- und Lehrbedingungen zu schaffen, die sich, soweit im Bestand möglich, an der neuen Schulbauempfehlung des Landes M-V orientieren.

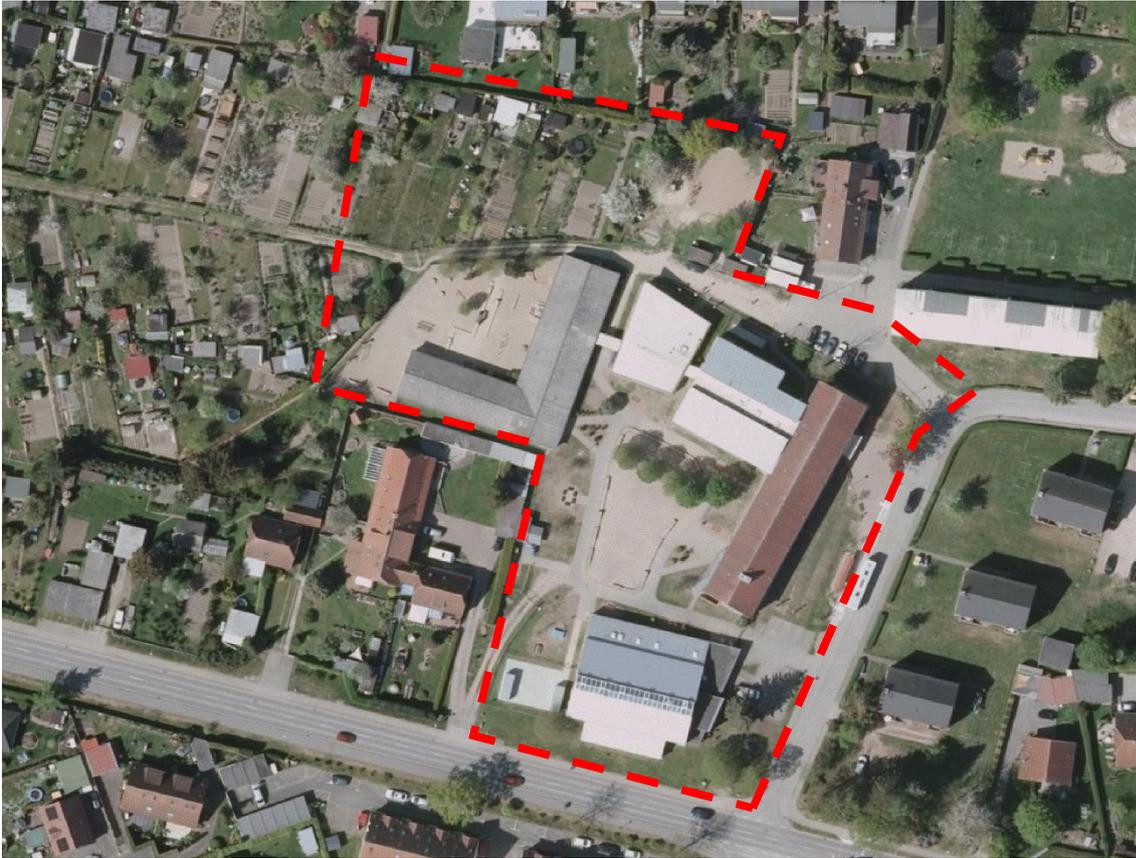
Das Plangebiet stellt sich als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Die Gemeinde sieht im vorliegenden Fall jedoch ein Planungserfordernis, da u.a. nachbarrechtliche Belange aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung einer eingehenden Betrachtung bedürfen und weil die Gemeinde für den Bau eines zeitgemäßen Schulneubaus nicht an des Einfügungskriterium nach § 34 Abs. 1 BauGB gebunden sein möchte.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar an. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Gägelow sowie die Ortsteile Gressow, Jamel, Neu Weitendorf, Proseken, Sternkrug, Stofferstorf, Voßkuhl, Weitendorf und Wolde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt zentral in der Ortslage Proseken. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/205 (teilw.), 6/64, 6/68 (teilw.), und 6/71 der Flur 1, Gemarkung Proseken.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch Kleingärten und sonstige Bebauung, im Osten und im Süden durch die Hauptstraße und sonstige Bebauung sowie im Westen durch Kleingärten und sonstige Bebauung begrenzt.



Luftbild des Plangebietes in Proseken, © GeoBasis DE/M-V 2023

### 1.3 Planverfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 wird die bauliche Erweiterung und Sanierung der bestehenden Schulgebäude planungsrechtlich vorbereitet. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. d. § 13a BauGB dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 werden ca. 13 370 m<sup>2</sup> mit einer Gemeinbedarfsfläche überplant. Dabei wird mittels einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 eine zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 6 685 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BImSchG sind nicht gegeben (siehe unter 5. Immissionsschutz und 6. Umweltbelange).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 24 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Entwurf der Planung wurde vom 23.04.2024 bis zum 04.06.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen an der Planung.

Es wurden einige nachrichtliche Übernahmen in den Plan aufgenommen. Die Begründung inkl. Umweltbelange wurde insbesondere zum Artenschutz ergänzt.

Nach dem am 15.10.2024 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst wurde, gab es im Nachgang vom Landkreis Nordwestmecklenburg den Hinweis, dass nicht ausreichend geprüft worden sei, ob geschützte Bäume von der Planung beeinträchtigt werden, und dass der vorgelegte Bauantrag einen Gebäudekörper von über 50 m vorsieht, womit einer offenen Bauweise widersprochen würde.

Da der Bebauungsplan Nr. 24 noch nicht in Kraft getreten war, ist die Gemeinde nochmals in die Abwägung eingestiegen und den Hinweisen des Landkreises gefolgt. Der Baumbestand wurde ermittelt und ein Antrag auf Fällung beim Landkreis eingereicht. Zudem wurde anstatt einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### 1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 24 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 05.2023, sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow verwendet.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. Tourismusschwerpunktraum definiert.

Die vorliegende Planung nimmt keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch und hat keine Auswirkungen auf den Tourismus.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gägelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gägelow und Wismar. Die Gemeinde Gägelow hält zahlreiche Arbeitsplätze für Bewohner der Stadt Wismar sowie des Umlandes bereit. Ebenso gibt es starke Pendlerbewegungen der Einwohner Gägelows in das Umland.

Das RREP WM formuliert den Grundsatz, dass zur Gewährleistung gleicher Bildungschancen sollen in allen Teilräumen vielfältige und qualitativ hochwertige Bildungseinrichtungen gut erreichbar gesichert werden.

Die Gemeinde Gägelow möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 24 dem Grundsatz des RREP WM entsprechen.

Mit der Neugestaltung des bestehenden Schulareals nutzt die Gemeinde eine innerörtliche Standortreserve. Damit entspricht die Planung den Programmsätzen zum Vorrang der Innenentwicklung.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation und städtebauliches Konzept**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als das Schulgelände der Regionalen Schule mit Grundschule Proseken dar. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich aktuell Kleingärten, die überplant werden sollen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Sporthalle. Nördlich der Sporthalle auf der Ostseite des Plangebietes steht das Hauptgebäude, welches über zwei Anbauten mit einem weiteren L-förmigen Gebäude (Flachbau) verbunden ist.

#### Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein Neubau für Hort und Grundschule, der im Nordwesten des Schulgeländes errichtet werden soll. Nach Fertigstellung des Neubaus kann das Hauptgebäude saniert werden, während der Flachbau für Interimsunterbringungen genutzt werden kann. In einem 3. Bauabschnitt soll ein neuer Verbindungsbau entstehen, der den Neubaukörper der Grundschule/Hort mit dem Bestandsbau von Mensa und der weiterführenden Regionalschule verbindet. In diesem Zusammenhang soll die Mensa um eine Aula/Foyer erweitert werden. Zum Schluss erfolgt der Rückbau des bisherigen Grundschulgebäudes und die Gestaltung der Außenflächen zu einem vernetzten Freiraum für die verschiedenen Altersstufen und Nutzungen.

### **2.2 Festsetzungen**

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schulen sowie zugehörige Einrichtungen (bspw. Schulhöfe, Fahrradstellplätze etc.)
- Betreuungseinrichtungen, bspw. Hort
- Einrichtungen für sportliche Zwecke

Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem zuvor genannten Nutzungskatalog erfolgt eine Neuordnung der städtebaulichen Situation, um den Schulbetrieb an zeitgemäße Anforderungen anpassen zu können. Somit kann der Schulstandort ausgebaut und verfestigt werden. Der Schulstandort Proseken zeichnet sich durch seine zentrale Lage und damit fußläufigen Erreichbarkeit aus.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ soll ein Ausgleich zwischen notwendiger baulicher Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche und Reduktion von Bodenversiegelungen erfolgen.

Für das Gebiet wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an den Höhenentwicklungen der umgebenden Bebauungsstrukturen. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Höhenfestsetzung ein bauliches Einfügen der geplanten Schulerweiterung in den Bestand. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt eine Höhe von 33,00 m über NHN. Die Firsthöhe ist gleich die

Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudeoberkante.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind für eine angemessene Nutzung von Schulgebäuden regelmäßig erforderlich. Die Grenzabstände der offenen Bauweise dienen der Wahrung von Belangen des Nachbarschutzes.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einen möglichst breiten Gestaltungsspielraum offenzuhalten. Daher beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf unerlässliche Festsetzungen zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus energiepolitischen Gründen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die maximale Einfriedungshöhe von 1,2 m ermöglicht neben der Verkehrssicherheit auch einen ausreichenden Einfriedungsschutz geplanter Außenanlagen des Schulstandortes.

Um ein attraktives Siedlungsumfeld zu gewährleisten, ist die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern unzulässig.

Bei der Gestaltung neuer Baugebieten, gerade bei Gemeinbedarfseinrichtungen spielt der Natur- und Artenschutz eine wichtige Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes sind die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen als insektenfreundliche Beleuchtungen herzustellen. Die Beleuchtungen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

### **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das Plangebiet wird mit Anschluss an die „Hauptstraße“ erschlossen.

Die Gemeinde Gägelow verfügt über keine Stellplatzsatzung, so dass sich an Richtwerten anderer Gemeinden orientiert wird. Für Grundschulen und weiterbildende Schulen wird meist ein Stellplatz je 25 Schüler und zusätzlich zwei Stellplätze je 5 bis

10 Schüler über 18 Jahren angesetzt. Für Sporthallen wird meist ein Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche angesetzt.

Die Schule wird nach Abschluss der Bauarbeiten eine Kapazität von ca. 416 Schülern aufweisen. Diese besuchen dort die Schulklassen 1 bis 10. In der 10. Klasse sind im Allgemeinen keine Schüler 18 Jahre oder älter. Es ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 17 Stellplätzen. Die Sporthalle hat eine Grundfläche von ca. 875 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 17 Stellplätzen. Insgesamt ergäbe sich somit ein rechnerischer Stellplatzbedarf von 34 Stellplätzen. Aufgrund der zeitlichen Verteilung der Schulnutzung (vormittags) und der Nutzung der Sporthalle durch Vereine etc. (nachmittags) wird jedoch ein kombinierter Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen angenommen, die für die Regionale Schule mit Grundschule sowie die Sporthalle bereitzustellen sind. In ca. 100 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der ebenfalls genutzt werden kann.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt ca. 1,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsfläche „Schule“	13 370
Verkehrsflächen	670
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>14 040</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandene Anlagen entlang der Hauptstraße können neu zu errichtende Anschlüsse angebaut werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu beziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Wismar. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Vertragshydrant mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist somit sichergestellt.

### **3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Nördlich und östlich des bestehenden Schulgebäudes verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Dieser Schmutzwasserkanal ist gemäß dem Zweckverband Wismar unentgeltlich zu dulden und darf nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Die Gemeinde Gägelow hat eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Buchheim und Morgner PartGmbH, Stand Januar 2024, anfertigen lassen. Als wesentliches Ergebnis wird festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Es wird die Ableitung in die Vorflut empfohlen.

Es wird beabsichtigt das anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein hydraulischer Nachweis zu führen und ggf. eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung einzuplanen. Da der Neubau mit einem Gründach ausgebildet werden soll, verringert sich die abflusswirksame Niederschlagsmenge, so dass eine Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation unproblematisch gesehen wird. Erste Abstimmungen mit dem zuständigen Zweckverband Grevesmühlen wurden bereits geführt.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind laut Zweckverband Grevesmühlen ausschließlich die vorhandenen Grundstücksanschlüsse zu verwenden.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen der

Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Bei weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen mit der Telekom abgestimmt werden.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gägelow. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Gägelow.

## **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 auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Gägelow hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnbebauung und Kleingärten geprägt. Von den nachbarschaftlichen bzw. umgebenden Nutzungen ist von keinen Immissionen auszugehen, die die Schule beeinträchtigen könnten.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 24 handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Gemäß Rechtsprechung (VGH München vom 12.02.2020, 15 CS 20.45) findet die TA Lärm für die Abgrenzung zwischen zumutbarem und unzumutbarem Lärm wegen Nr. 1 Satz 2 Buchst. h TA Lärm keine Anwendung auf Anlagen für soziale Zwecke. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Der mit dem Betrieb eines Kindergartens einhergehende Lärm ist gemäß Rechtsprechung grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 keine immissionsrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg weist darauf hin, dass die Verkehrslärmemissionen des Straßenverkehrs auf der Hauptstraße (L 01) relevant auf das Plangebiet einwirken. Gemäß den Ergebnissen der Lärmkartierung 2017 im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie betragen die Verkehrslärmbeurteilungspegel bis zu 63 dB(A) an der Südwestfassade der bestehenden Sporthalle. Im Bereich von der Nordostfassade der Sporthalle bis zur Hauptstraße ist somit davon auszugehen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz von 57 dB(A) für den relevanten Tageszeitraum für Immissionsorte an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen und damit die Schwelle zum Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung deutlich überschritten wird. Damit ist dieser Bereich im Falle eines zukünftigen Abrisses der Sporthalle von einer Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen (Klassenzimmer, Büroräume, usw.) freizuhalten bzw. durch Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 24 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha, daher wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt

die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“ wird beabsichtigt, das Hauptgebäude an dem Schulstandort Proseken zu sanieren und zu erweitern. Ziel ist es, die derzeitige Doppelnutzung des Grundschulgebäudes aufzugeben, um eine dauerhafte Betriebserlaubnis für den Hort zu sichern. Daneben sollte das Hauptgebäude erweitert und saniert werden, um für alle Schüler und Lehrer zeitgemäße Lern- und Lehrbedingungen zu schaffen, die sich, soweit im Bestand möglich, an der neuen Schulbauempfehlung des Landes M-V orientieren.

## **6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangebietes.

### Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- NWM10633: Naturnahe Feldgehölze, Kartierungsjahr 1996, südöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung
- NWM10628: Naturnahe Feldhecken, Kartierungsjahr 1996, südwestlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgen weder direkte noch indirekte Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird in der Ortslage Proseken im zentralen Bereich die Möglichkeit zum Umbau und zur Erweiterung der regionalen Schule mit Grundschule Proseken geschaffen. Zwischen dem Planungsgebiet und den geschützten Biotopen befindet die Landesstraße L01, sowie in weiten Teilen Wohnbebauung.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Gägelow keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope zu erwarten.

### Gesetzlich geschützter Baumbestand

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

*„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für*

1. *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
2. *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
3. *Pappeln im Innenbereich,*
4. *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
5. *Wald im Sinne des Forstrechts,*
6. *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

*(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

*(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn*

1. *ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
2. *von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
3. *Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Von der Planung sind das aktuelle Schulgelände samt einiger Kopflinden, das Außen- gelände der Kita mit einigen mehrstämmigen Bäumen und Teile einer Kleingartenan- lage mit einem Apfelbaum betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 11 durch einen Vermessungsingenieur aufgenommene Bäume. Davon haben 4 Bäume, drei Linden und ein Ahorn einen Stammumfang von über 100 cm. Zwei der Linden werden in der Planzeichnung als geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V nach- richtiglich übernommen. Eine Linde und der Ahorn sind mit Umsetzung der Planung zu entfernen. Für die zwei zu entfernenden Bäume innerhalb des Plangebietes wird ein separater Baumfällantrag gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Natur- schutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt.

Gemäß der Anlage 2 des Baumschutzkompensationserlasses ergibt sich insgesamt ein Ausgleichserfordernis von 2 Bäumen.

Der Ausgleich der 2 Bäume erfolgt innerhalb des Plangebietes. Im Zuge der Neuge- staltung des Außenbereiches des Schulgeländes in Proseken sind Baumpflanzungen geplant. Dabei sind als Ausgleich für die Entfernung der geschützten Bäume 2 stand- ortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einen Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einer Dreibockan- bindung zu sichern.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

#### Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 wird die bauliche Erweiterung und Sanierung der bestehenden Schulgebäude planungsrechtlich vorbereitet. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. d. § 13a BauGB dar.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als das Schulgelände der Regionalen Schule mit Grundschule Proseken dar. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich aktuell genutzte Kleingärten, die überplant werden sollen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Sporthalle. Nördlich der Sporthalle auf der Ostseite des Plangebietes steht das Hauptgebäude, welches über zwei Anbauten mit einem weiteren L-förmigen Gebäude (Flachbau) verbunden wird.

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb des Planungsgebietes. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgen weder direkte noch indirekte Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen.

#### Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. In Verbindung mit der Planung wird Vegetation beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### *Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände*

#### 1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Schädigungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden. Höhlenbrüter bilden ihre Nistplätze und Reviere jährlich neu.

Mit der Umsetzung der Planungsziele geht der Verlust eines Teils einer Kleingartenanlage einher. Im räumlichen Zusammenhang sind weiterhin Kleingartenanlagen vorhanden, welche die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wahren. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

#### Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich nicht in planungsrelevanter Entfernung zu europäischen Vogelschutzgebieten. Der Geltungsbereich liegt zentral in der Ortslage Proseken und stellt sich als bereits bebaute Fläche mit Schulgebäuden und Kleingartenanlagen dar. Aufgrund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes und des fehlenden Bezugs zu einem entsprechenden Schutzgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Artengruppe Rastvögel zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotsbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene, geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse untersucht. Es stellt überwiegend einen Schulstandort und einen angrenzenden Teil einer Kleingartenanlage dar.

### *Winterquartiere*

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist der Abbruch von Bestandsgebäuden vorgesehen. Die Gebäude stellen potenziell einen Habitatbestandteil für Fledermäuse dar.

### *Sommerquartier/Tageshangplatz*

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes sind nicht ausreichend dimensioniert, um als Tageshangplatz für Fledermäuse geeignet zu sein. Der Gebäudebestand weist grundsätzlich, aufgrund seiner Bauweise, eine potenziell geringe Eignung als Habitatbestandteil für Fledermäuse auf. Allerdings werden die Gebäude aktuell noch genutzt.

### *Jagdrevier*

Eine Nutzung des Plangebietes als (Teil-)Nahrungshabitat kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Plangebietes ist eher von einer Insektenarmut auf dem Schulgelände auszugehen. Im nordwestlichen Bereich der Kleingartenanlage wird die Insektendichte höher liegen. Durch die anthropogene Vorbelastung wird die Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier deutlich eingeschränkt.

Eine detaillierte Betrachtung des möglichen Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 erfolgt im Anschluss.

### *Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände*

#### 1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Gebäudeabbruch, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Fledermäusen kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, diese sind im § 39 BNatSchG verankert. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Artengruppe Fledermäuse im Zeitraum vom 30. Oktober bis 10. März durchzuführen, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig.

Generell ist davon auszugehen, dass die Bauaktivitäten sowie auch die sonstigen menschlichen Nutzungen am Tag stattfinden und somit wenig Störungen der nachtaktiven Tiere zu erwarten sind. Ein entsprechender Hinweis zu den Zeiten der Bautätigkeiten ist aufzunehmen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Bei der Beseitigung der Bestandsgebäude und Gehölzstrukturen (Baufeldfreimachung) kann eine potenzielle Betroffenheit der Ruhestätten von Fledermäusen eintreten. Es werden Kleinstrukturen mit einer durch die Nutzung eingeschränkten Eignung für potentielle Einzelhängplätze zerstört.

In einem Verbund von Quartieren wirkt die Beseitigung von Strukturen, die für Einzelne oder einige wenige Individuen als Tagesverstecke im Sommerhalbjahr relevant sind, auf die Funktionsfähigkeit des örtlichen Quartierverbundes nicht erheblich nachteilig aus (VGL. MÖLLER & HAGER 2012). Die räumliche Differenzierung zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bei den Fledermäusen insbes. Für die Tiere, die zum gegebenen Zeitpunkt nicht in einem Wochenstubenquartier integriert leben, möglich. Die Tiere wechseln im Laufe eines Sommers ihre Tageshängeplätze öfter. Die potenziellen Einzelhängeplätze sind für die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art als nicht essentiell zu bewerten. Die baubedingte relevante Beeinträchtigung kann nicht abgeleitet werden.

Da bei einer Beseitigung der Bestandsgebäude ein potenzieller Verlust von Habitatstrukturen von Fledermäusen einhergeht, erfolgte im Vorfeld der Abrissarbeiten eine fachgutachterliche Begutachtung. Die fachgutachterliche Begutachtung sichert den adäquaten Ausgleich möglicher Habitatverluste in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der partielle Verlust von potenziellen Jagdhabitaten im Zuge der Planrealisierung begründet keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Die bau- und anlagebedingte erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wird mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse bleibt im räumlichen Zusammenhang insgesamt erhalten, da nur ein kleiner Teil der Kleingartenanlage durch die Planung entfernt wird.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

### Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Zauneidechsen bevorzugen offene, thermisch begünstigte, meist südexponierte Habitate (Ruderalflächen, Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen, Waldränder usw.). Optimale Habitate zeigen kleinräumige Mosaikstruktur aus offenen Sonnplätzen sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Feindvermeidung und Thermoregulation (Hecken, Steinhaufen, Totholz usw.). Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist, auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, nicht zu erwarten.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte relevanter Arten.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

### **6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Im Folgenden werden Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen benannt. Diese Maßnahmen können bei der Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt werden bzw. zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen geschützter Arten notwendig sein.

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden bzw. zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen, die sich bei diesen Vorhaben v.a. auf die Baudurchführung beziehen.

Vermeidungsmaßnahmen von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen

- Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG

Vermeidungsmaßnahme von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln

- Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Planung geht mit dem Verlust von potenziellen Habitaten von Brutvögeln der Siedlungsarten einher, die im ökologischen räumlichen Zusammenhang kompensiert werden können. Daher sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig. Generell kann sich aber eine Aufwertung des Plangebietes nach Umsetzung der Planung positiv auf die Arten des Siedlungsbereiches auswirken. Die Planung bezieht sich auf die teilweise Erweiterung und Sanierung des Schulstandortes Proseken und besitzt damit ein hohes öffentliches Interesse. Als Bildungsort bietet die Schule allerdings auch potenzielle Synergieeffekte mit dem Artenschutz.

Im Bereich der Umweltbildung kann den Schülerinnen und Schülern anhand eines anschaulichen Beispiels vermittelt werden, dass die Bautätigkeiten des Menschen einen Einfluss auf die Natur und Umwelt haben. Im Unterricht könnten sie recherchieren, welche Arten typisch in Siedlungen vorkommen und welche Ansprüche diese an ihre Umwelt stellen. Als Projekt können die Schülerinnen und Schüler verschiedene Nistkästen für Brutvögel und ggf. auch Fledermäuse bauen und an den neuen und alten Schulgebäuden anbringen. Es gibt im Internet, auf den Seiten von NABU und BUND sowie weiterer Naturschutzverbände vielfältige geeignete Anleitungen für den Bau von Nistkästen.

Durch solche Maßnahmen können wichtige Inhalte des Natur- und Artenschutzes vermittelt werden, während die Schülerinnen und Schüler gleichzeitig einen Beitrag für diesen leisten.

#### **6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise**

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Gägelow aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

##### Festsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 202 BauGB)

*Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.*

*Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.*

*Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind 2 standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

##### Hinweise:

*Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.*

*Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse im Zeitraum vom 30. Oktober bis 10. März durchzuführen, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraumes vorgesehen ist, sind die vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.*

*Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeit*

*beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit von 22-6 Uhr nicht zulässig sein.*

*Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit vom 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbaums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.*

*Vor Abriss der Bestandsgebäude ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bergen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

*Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.*

*Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.*

*Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.*

*Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.*

*Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.*

## 7. Durchführungrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Aufnahme- bzw. Sicherungspunkt des Lagenetzes. Auf den Erhalt des Lagenetzpunktes ist zu achten. Falls der Punkte von Baumaßnahmen berührt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Gägelow, den

Wandel, Bürgermeisterin