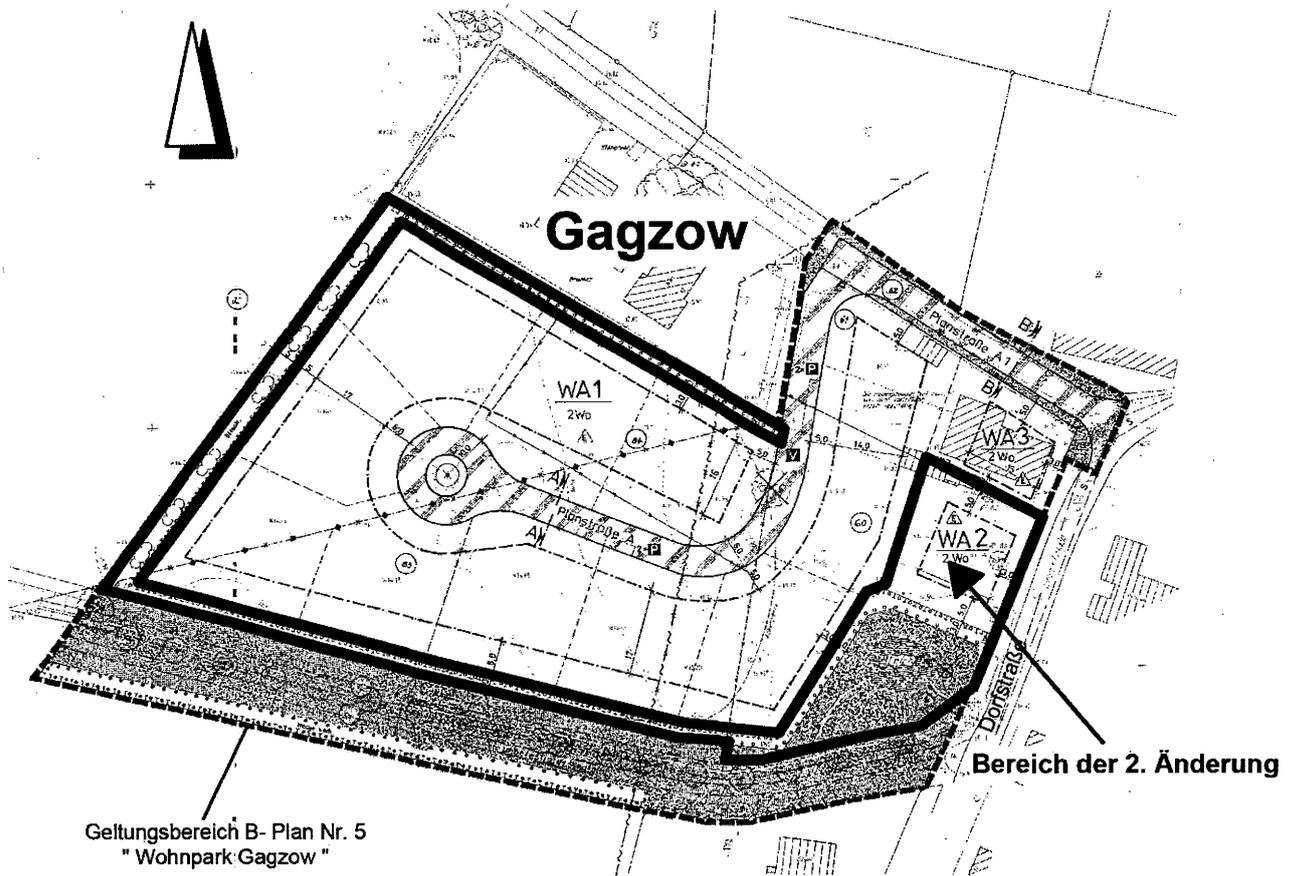


Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 5 " Wohnpark Gagzow "

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Grundlagen der Planung**
2. **Geltungsbereich**
3. **Planverfahren**
4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**
5. **Festsetzungen**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**
7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
8. **Altlasten/Abfallentsorgung**
9. **Bodendenkmale**

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den B- Plan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der vor dem 13.Mai 2017 geltenden Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) wurde durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 geändert. Da das Planverfahren und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden, wird das Planverfahren in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Krusenhagen
Gemarkung Gagzow/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ umfasst das Baufeld WA 2, die daran angrenzende Grünfläche mit ehemaligem Teich sowie den das Baugebiet umfassenden Pflanzstreifen der Ursprungssatzung.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ ist seit dem März 2003 rechtskräftig. Mit der Planung wurde Baurecht für 12 Eigenheime geschaffen und somit eine städtebaulich günstige Abrundung der Ortslage in südlicher Richtung unter Beachtung der naturräumlichen Bedingungen erreicht. Im Jahr 2006 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen zu ändern (**1. Änderung**). Mit der Lockerung der Regelung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen sollte die volle Nutzung der Stilmittel moderner Architektur und damit die Vereinigung von historischer und zeitgemäßer Aspekte zur abwechslungsreichen Gestaltung des Wohngebietes ermöglicht werden. Mit der **1. Änderung** wurde zudem die Errichtung von Reetdachhäusern und Holzhäusern im gesamten Wohngebiet zugelassen.

Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2015 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ in einem Teilbereich, das WA 2 betreffend, erneut zu ändern (**2. Änderung**), um hier die überbaubare Grundstücksfläche zur Schaffung von Baurecht für ein weiteres Eigenheim zu schaffen.

Der dazu von der Gemeindevertretung am 09.12.2015 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 2. Änderung des B- Planes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ wurde öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Der Landkreis NWM FD Umwelt, Untere Naturschutzbehörde hat jedoch auf Verstöße gegen Festsetzungen der

Ursprungssatzung, die sich negativ auf Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auswirken, hingewiesen.

Da die Umsetzung der ursprünglich geplanten Hecke nicht mehr realistisch erscheint, besteht der Bedarf, den Ausgleich durch anderweitige Maßnahmen zu gewährleisten.

Deshalb wurde der Entwurf der 2. Änderung nach der öffentlichen Auslegung erneut geändert und der Bereich des das Baugebiet umfassenden Pflanzsteifens aus der Ursprungssatzung in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen, so dass alle beabsichtigten Änderungen vom Geltungsbereich umfasst werden, die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde überarbeitet.

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ deutlich untergeordneten Charakters dieser Änderungsplanung werden weder die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese zweite Änderung nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen. Zur Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gemäß Eingriffsregelung wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ als Wohnbaufläche aus.

4. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die 2. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- Wegfall der 3 m breiten Heckenpflanzung an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich des Grabens
- Festsetzung der vorhandenen Hecke zum Erhalten und einer anzupflanzenden Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 2

Die für die Änderung vorgesehene Fläche im WA 2 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Ursprungsplan war vorgesehen, auf diesem Flurstück einen Löschwasserteich einzurichten. In den zurückliegenden Jahren musste festgestellt werden, dass der künstlich angelegte Folienteich nie funktionsfähig war und demzufolge auch nie in Nutzung gegangen ist. Aus diesem Grund wurde der künstlich angelegte Teich in den letzten Jahren zurückgebaut und eine andere Lösung für die Löschwasserversorgung herangezogen.

Die Lage und Größe des Grundstückes bieten nun gute Voraussetzungen, diese Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen. Die Gemeinde beabsichtigt, dieses Grundstück zu teilen und durch Erweiterung der Baugrenze eine Bebauung mit maximal 2 Wohngebäuden vorzubereiten. Die in der Ursprungssatzung festgesetzte Grundflächenzahl wird durch diese Änderung nicht verändert.

Da die in der Ursprungsplanung festgesetzte Heckenpflanzung an den Grenzen des Plangebietes (Ausgleichsfläche) nicht bzw. nicht vollständig vorhanden ist und sich hier zum Teil bauliche Anlagen in dieser vorgesehenen Ausgleichsfläche befinden, ist die Kompensation des Eingriffs für den Ursprungsplan an dieser Stelle nicht mehr realisierbar.

Die Flächen der entfallenden Hecken werden zur Arrondierung der Grundstücksflächen hinzugezogen und zum allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Eine bereits vorhandene Heckenpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze wird im Plan zum Erhalt festgesetzt.

Die überarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanz sieht nunmehr vor, die vorhandene Kompensationsfläche in der Gemarkung Krusenhagen für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen. Der Ausgleich selbst erfolgt durch Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland, sh. dazu Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5) im Änderungsgebiet ausgeschlossen. Da weiterhin die BauNVO von vor dem 13.05.2017, also ohne § 13a BauNVO, gilt, sind Ferienwohnungen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Die Gemeinde hat sich mit dem Thema Ferienwohnungen auseinandergesetzt und entschieden, den Gebietscharakter des bestehenden Wohngebietes nicht zu verändern.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt. Es gelten die Festsetzungen der Ursprungssatzung.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

<u>als unterer Bezugspunkt,</u>	die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes
<u>als oberer Bezugspunkte,</u>	die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)
	Beim Pultdach bildet die untere Kante die Dachtraufe und die obere den Dachfirst.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 2. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenze im Baufeld WA 2 (Flurstück 60/3) bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Durch die 2. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung der Erweiterung wird über die vorhandene Dorfstraße, die das Flurstück direkt begrenzt, gewährleistet. Die notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Die Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassersystem sind mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung von der bestehenden Versorgungsleitung (d 90 x 8,2 PE) in der Dorfstraße gesichert. Eine Grundstücksanschlussleitung besteht bereits, eine zweite ist, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung des neuen Grundstückes, herzustellen.

° **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird durch Entnahme aus dem südlich des Plangebietes vorhandenen Bach (Nr. 11:0:10/2) sichergestellt. Der Bach ist ein Vorflutgraben in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“. Die vorhandene Wasserführung des Baches sowie dessen Unterhaltung durch den WBV sichert ganzjährig die Entnahme der benötigten Löschwassermenge.

Die örtlich zuständige Feuerwehr hält eine mobile Bachsperre einsatzbereit, um das Wasser im Graben für eine Löschwasserentnahme anstauen zu können. Bis zum Einsatz der mobilen Bachsperre erfolgt die Erstbrandbekämpfung durch Entnahme aus dem vorhandenen Hydranten innerhalb des Plangebietes an der Wendeanlage „Am Bach“. Zudem verfügt die im Brandfall hinzugezogene Feuerwehr Neuburg über ein Tanklöschfahrzeug TLF 16/32 für die Erstbrandbekämpfung.

Abwasserentsorgung

° **Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Wismar betreibt in Gagzow ein zentrales Abwassernetz, an das im Bereich der Dorfstraße Anschlussmöglichkeit besteht. Für das Flurstück 60/3 besteht bereits ein Anschlusskanal an den betriebsfertigen Schmutzwasserkanal (DN 150 Stz/PVC) in der Dorfstraße.

Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

° **Niederschlagswasserableitung**

Es besteht eine zentrale Regenwasserableitung mit Anschluss der Baugrundstücke. Das gesammelte Regenwasser wird über das zentrale System in den Graben abgeleitet.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Nachrichtliche Übernahmen:

Allgemeine abfallrechtliche Hinweise:

- Entsorgung von Abfällen der Baustelle Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
- Deklarationsanalysen für Bodenmaterialien Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden. Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden ist für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, zu beachten. Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind.
- Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.
- Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Allgemeine bodenschutzrechtliche Hinweise

- **Vorsorge**
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
(Siehe auch 1.2)
- **Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz**
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises NWM als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. 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.

Kampfmittel

- Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

9. Bodendenkmale

Im Bereich der 2. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 19.09.2018

Ausgefertigt am: 02. OKT. 2018

Anlage
Eingriffs- Ausgleichsbilanz




Der Bürgermeister

Inhalt

Anlass und Aufgabe.....	3
Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes	3
Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	6
Kompensationsmaßnahme	8
Eingriffsbilanz.....	12

Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Krusenhagen plant eine zweite Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“.

Im Westen der Ortschaft Gagzow entstand durch Umsetzung des B-Plans Nr. 5 das Wohngebiet „Wohnpark Gagzow“. Im Osten des Wohnparks befinden sich ein noch nicht bebautes Grundstück und eine Kompensationsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese beiden Flächen sollen mit der zweiten Änderung des B-Plans Nr. 5 in Bauland umgewandelt und in das Wohngebiet integriert werden.

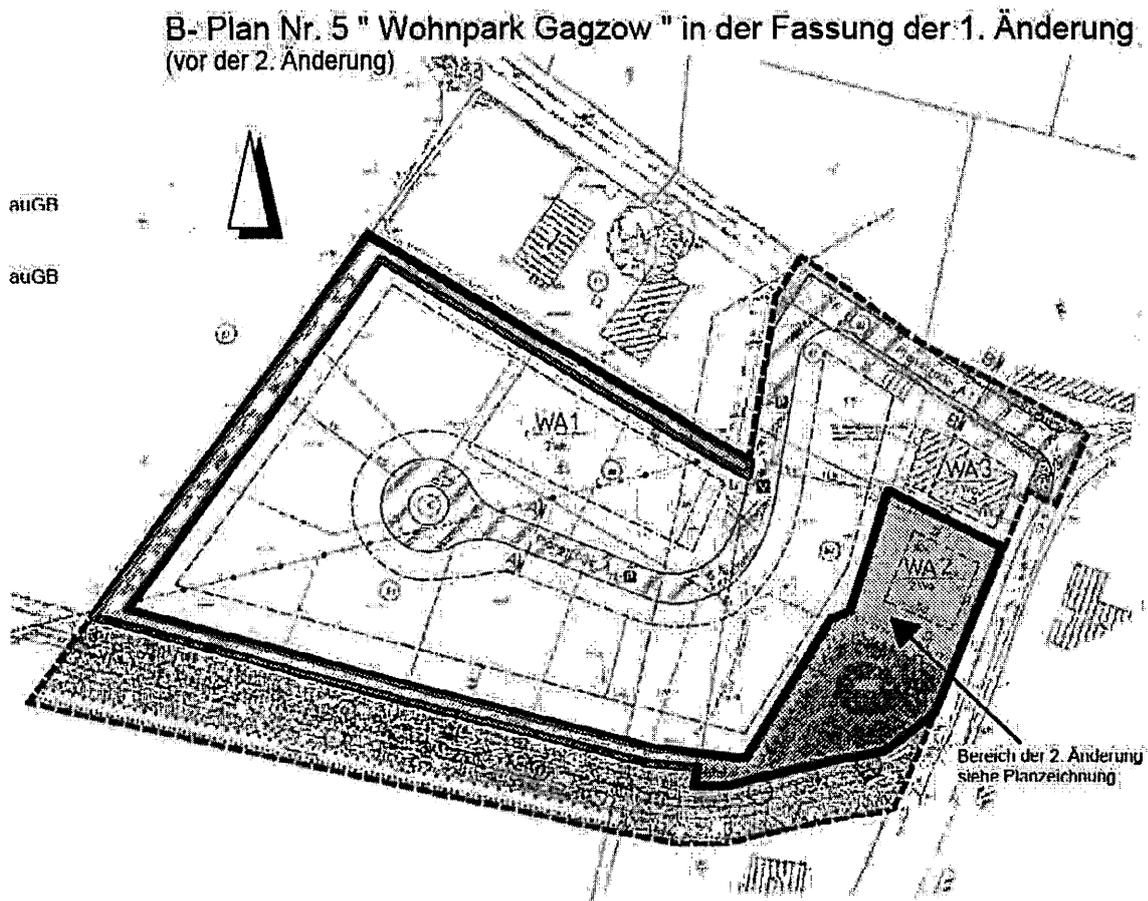
In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, inwieweit das Vorhaben einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert.

Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in der Gemeinde Krusenhagen nordöstlich von Wismar in der Ortslagen Gagzow.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (roter Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.



Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 beinhaltet im Einzelnen:

- Wegfall der 3 m breiten Heckenpflanzung an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich des Grabens und
- Festsetzung der vorhandenen Hecke zum Erhalten und einer anzupflanzenden Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 2

Abbildung 2: Übersichtsplan des B-Plans Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ in der Fassung der 1. Änderung; schwarz=Bereich der zweiten Änderung. Quelle: Satzung über die 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Entwurf Stand: 11/2017, Planverfasser BAB Wismar.

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich im Wohngebiet „Wohnpark Gagzow“. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 hat insgesamt eine Fläche von 628 m² (WA 2 und Grünfläche mit Folienteich, Abb. 2 rot) zuzüglich 1.345 m² teilweise realisierter Heckenpflanzung (Abb. 2 grün).

Die Realisierung der Heckenabschnitte an der nördlichen Plangebietsgrenze und nördlich des Grabens ist angesichts der fortgeschrittenen baulichen Tätigkeiten auf den entstandenen Wohngrundstücken ohne Beseitigung des baulichen Bestandes nicht mehr möglich. Es erscheint daher zweckmäßiger die somit nicht umgesetzte Eingriffskompensation ersatzweise an anderer Stelle zu realisieren; im Gegensatz dazu wurden Teile der westlichen Heckenpflanzung umgesetzt, dies jedoch in einer Art und Weise, die zwar im Zusammenhang mit den dazwischen stehenden Nebengebäuden einen wirksamen Sichtschutz gewährleistet, aber angesichts der Artenauswahl und Struktur kaum imstande ist, die erwünschten ökologischen Funktionen zu erbringen. Aufgrund dessen wird in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 zwar der entstandene Heckenbestand zur Erhaltung und Erweiterung festgesetzt, allerdings ohne Berechnung einer etwaig hiervon ausgehenden Kompensationswirkung. So fließt die gesamte ehemalige Pflanzfläche von 1.345 m² in die zusätzliche Kompensationsbedarfsermittlung ein.



0 0,08 0,16 0,24 0,32 0,4 km

Abbildung 3: Die Ortslage Gagzow wird vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ umrahmt.
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Die oben genannte Festsetzung der westlich bestehenden und zu erweiternden Hecke ergibt im Zusammenhang mit den hier bestehenden Nebengebäuden einen durchgängigen Sichtschutz, der aktivitätsbedingte Störungen des angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ wirkungsvoll unterbindet; von menschlicher Aktivität auf den Wohngrundstücken ausgehende Störungen durch Bewegung, Licht, Schall o.ä. wird hierdurch vermieden. Gleiches gilt nach Süden hin durch die bereits bestehende grabenbegleitende Pflanzung. Die Heckenpflanzung im Norden ist diesbezüglich irrelevant, da diese entlang einer innerörtlichen Straße angeordnet ist und die hier maßgebliche abschirmende Wirkung von einem bestehenden Grünzug ca. 80 m nördlich direkt an der Grenze des SPA ausgeht. Erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen sind daher infolge der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 ausgeschlossen.

Infolge der geplanten Erweiterung des WA 2 sollen ca. 465 m², die ebenfalls ursprünglich als Kompensationsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen waren, in Bauland umgewandelt werden.

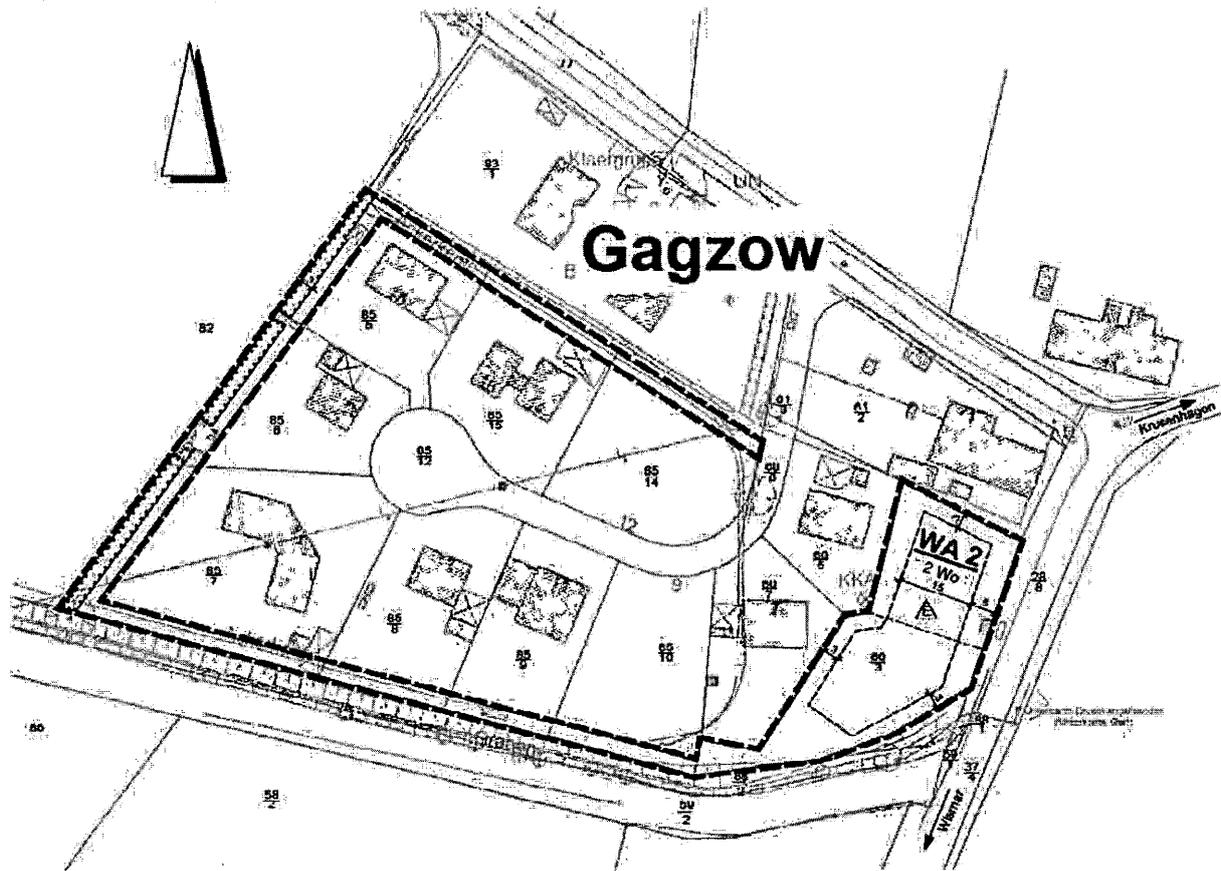
Auf der Kompensationsfläche befand sich ein künstlich angelegter Folienteich, der zur Löschwasserbereitstellung dienen sollte. Dieser konnte seine Funktion nicht erfüllen und verbuschte sukzessionsbedingt im Laufe der Zeit. Im März 2015 wurde die Fläche inklusive Folienteich bereinigt. Die durchgeführte Bereinigung des Feuerlöschteiches beinhaltete neben der Verfüllung ebenso die Abfuhr und die Entsorgung der vorhandenen Teichfolie. Im Kartenportal Umwelt M-V wird der Teich jedoch als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Nummer NWM20231 dargestellt. Die Biotopkartierung wurde anhand des Luftbildes vorgenommen, sodass diese Fehlinterpretation der vor Ort gegebenen Umstände entstand. Daraus folgt, dass es sich bei der Verfüllung des Folienteiches um keinen kompensationspflichtigen Eingriff handelt, der in der Kompensationsberechnung berücksichtigt wird. Die Gemeinde hat sich unter Berücksichtigung entsprechender Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde noch einmal intensiv mit der Historie des Teiches beschäftigt; das Ergebnis der erneuten Recherche zum Feuerlöschteich bestätigt den Inhalt der Stellungnahme des

Amtes Neuburg vom 27.09.2016 an den Landkreis, Fachdienst Bauordnung und Umwelt. Im Ergebnis dieser Recherche wurde mit dem Entsorgungsnachweis für die Teichfolie durch die Firma Dewenter nachgewiesen, dass das ursprüngliche Gewässer ein Folienteich war. Gleichwohl wird die Fläche in der Eingriffsermittlung mit Ihrer ursprünglich angedachten Wertigkeit berücksichtigt.

Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens im Zusammenhang mit der Umwandlung von Grün-/Teichfläche in Bauland keine, bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Gemeinde **Krusenhagen**
 Gemarkung **Gagzow**
 Flur **1**



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

WA 2	1
0,3	
0	GN ≥ 22° TH = 4,50 m FH = 0,50 m

Abbildung 4: Ausschnitt Planzeichnung BAB Wismar Entwurf 11/2017.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Insgesamt beträgt die Vorhabenfläche 628 m². Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,3. Somit ergibt sich eine **bebaubare Realfläche von max. ca. 282,6 m²**.

Da es sich bei der Änderung des B-Plans um ein beschleunigtes Verfahren handelt, ist nach §§ 13a BauGB zunächst keine Eingriffsbilanzierung notwendig. Da jedoch Kompensationsfläche im südlichen Bereich der Vorhabenfläche durch Überbauung verloren geht, ist in diesem Fall eine Eingriffskompensation nötig.

Von der Gesamtvorhabenfläche (628 m²) gehen **ca. 465 m² Kompensationsfläche verloren**. Der Kompensationsbedarf muss neu ermittelt werden, da bei der erstmaligen Berechnung nach Biotoptypenwertliste des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen und nicht nach der Landesmethodik „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ bewertet wurde.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Betroffen ist der Biotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“. Dieser Biotoptyp weist gem. Anlage 9 HZE M-V zunächst eine Wertstufe von 1 in der Kategorie Regenerationsfähigkeit auf. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine vormals für den Ausgleich vorgesehene Fläche handelt und sich bis zur Bereinigung der Fläche eine Sukzession vollzogen hat, wird die Wertstufe auf 3 angehoben. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird der Wirkfaktor für die Brachfläche mit 4 festgelegt (Spanne von 4 – 7,5). Gemäß Anlage 10 Tabelle 4 wird für das Kompensationserfordernis von 2 ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen ≤ 50 m (Straße, Wohnbebauung) beträgt.

Nachfolgenden Tabellen geben den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Eingriffsart	Flächengröße in m ²	Wertstufe	KWZ	Versiegelungszuschlag	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Neubau Wohngrundstück	283	3	4	0,5	0,75	954
Gesamt FÄQ in m²:						954

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die maximal zulässige Wohnbebauung.

Für den von der **festsetzungsgemäß zulässigen Bebauung** ausgehenden Eingriff ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von **954 m² FÄQ**.

Neben dem Eingriff, der von der neuen Bebauungsfläche ausgeht, muss der Kompensationsbedarf für die ehemalige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neu ermittelt werden. Unter Berücksichtigung des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde geht von der Maßnahmenfläche insgesamt (ergo auch zutreffend für die nur in Teilen realisierte und somit nicht mehr als Kompensationsmaßnahme wirksame Hecke) ebenfalls die Wertstufe 3 aus. Daraus ergibt sich folgender Bedarf zur zusätzlichen Umverlagerung der ursprünglich festgesetzten Kompensation:

	Flächengröße in m ²	Wertstufe	KWZ	Versiegelungszuschlag	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
alte Kompensationsfläche	465	3	4	-	0,75	1395
Hecke	1345	3	4	-	0,75	4035
Gesamt FÄQ in m²:						5.430

Tabelle 3: Ermittlung des von der einstigen Kompensationsmaßnahme ausgehenden Wertes als zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die Nichtumsetzung der ursprünglich festgesetzten Kompensation ergibt einen zusätzlichen Kompensationsbedarf von **5.430 m² FÄQ**.

Für die Umsetzung des gesamten dargestellten Vorhabens ergibt sich somit ein Gesamtkompensationsbedarf von $954 \text{ m}^2 + 5.430 \text{ m}^2 = 6.384 \text{ m}^2$ FÄQ.

Kompensationsmaßnahme

Die Gemeinde Krusenhagen hat 2016 das Flurstück 48/6, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen zum Zwecke der Anlage einer ausgedehnten Kompensationsfläche anlässlich künftiger Eingriffe erworben. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 69.339 m² mit den Nutzungen Acker- und Grünland, 908 m² nimmt ein Graben ein. Eine Teilfläche von 12.400 m² (real) dient der Kompensation eines anderen Eingriffs (B-Plan 33/15 Hansestadt Wismar).

Die Restkapazität der Fläche übersteigt jedoch den hier vorliegenden **Bedarf von 6.384 m² FÄQ** um ein Vielfaches, so dass auf dieser Fläche die Kompensation des Eingriffs 2. Änd. B-Plan 5 Gagzow in nachfolgend beschriebener Art realisiert werden kann.

Die nachfolgend beschriebene Aufwertung der Fläche wurde im Zuge der Aufstellung des B-Plans 33/15 der Hansestadt Wismar hinsichtlich Qualität und Bewertung vollumfänglich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von dieser akzeptiert.

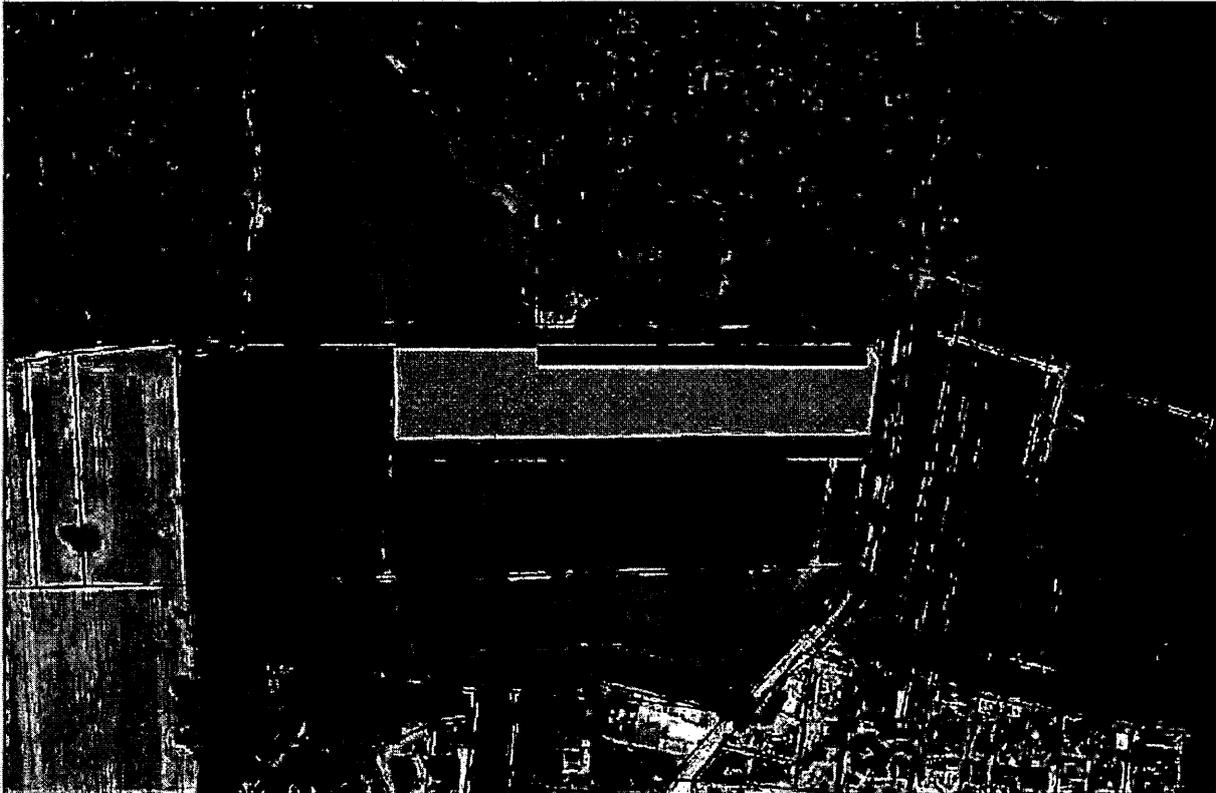


Abbildung 5: Lage und Anordnung der bereits bestellten (grün, B-Plan 33/15 Hansestadt Wismar) und geplanten (rot) Kompensationsmaßnahmen Krusenhagen. Hellgrün = Umwandlung von Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt (B 33/15 HWI), Dunkelgrün = Anlage einer dreireihigen Feldhecke (B 33/15 HWI), Rot = Umwandlung von Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt (2. Änd. B 5 Wohnpark Gagzow). Erläuterung im Text.

Umwandlung von Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt

Die nachfolgend beschriebene Maßnahme wird auf einer **2.600 m² großen Teilfläche** im Norden des verfügbaren Flurstücks realisiert (Abb. 4, rot).

Die betreffende Ackerfläche weist einen sandig-durchlässigen Boden mit geringem ton- und Schluffanteil auf. Es besteht insofern die Möglichkeit der Entwicklung einer artenreichen Staudenflur, die durch mahdbedingte Aushagerung mittel- bis langfristig auch Magerrasenaspekte aufweisen kann.

Zur schnellstmöglichen Herstellung einer geschlossenen Vegetationsschicht zur Vermeidung von Oberflächenerosion ist nach Umbruch und Feinplanie eine Raseneinsaat vorzunehmen. Vorzugsweise ist hierbei sog. naturraumgetreues, d.h. im Umfeld der Kompensationsfläche gewonnenes Saatgut zu verwenden und unmittelbar nach der Ernte (zur Samenreife) auf der Spenderfläche per Mäh- oder Druschgutübertrag auf der Kompensationsfläche auszubringen. Überaus geeignete, weil mit Magerrasenarten auf sandigem Boden ausgestattete Spenderflächen befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Kompensationsfläche auf den anlässlich der Aufstellung des B-Plans Nr. 3 biotopkartierten Wiesen und Weiden des Pferdehofes Redentiner Mühle. Sollten diese Flächen als Spenderflächen nicht in Frage kommen, ist auf zertifiziertes Regiosaatgut des VWW (Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) oder BDP (Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter) zurückzugreifen; hier: Regiomischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Saatstärke: 5 gr/m². Die hierfür nach FLL 2014 zertifizierte Artenzusammensetzung geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

Gräser:		%
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	5,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	5,0
Bromus mollis	Weiche Trespel	7,5
Carex arenaria	Sand-Segge	2,5
Corynephorus canescens	Silbergras	5,0
Cynosurus cristatus	Kammgras	5,0
Festuca brevipila	Raublätriger Schafschwingel	12,5
Festuca rubra rubra	Rotschwingel	14,0
Luzula campestris	Feldhainsimse	1,0
Poa angustifolia	Schmalblatt-Wiesenrispe	12,5
Leguminosen		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	1,0
Medicago lupulina	Hopfenklee	1,0
Trifolium arvense	Hasenklee	1,0
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	1,3
Agrimonia eupatoria	Gew. ODERmennig	2,0
Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge	2,0
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1
Centaurea cyanus	Kornblume	2,4
Daucus carota	Wilde Möhre	1,4
Echium vulgare	Natternkopf	1,0
Galium album	Weißes Labkraut	1,5
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut	2,5
Hypochaeris radicata	Gew. Ferkelkraut	0,5
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen	1,0
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut	1,5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,0
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,0
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	2,5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,3
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	0,2
Scorzoneroidees autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,5
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian	0,1
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	0,2
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,5
Summe		100,00

Tabelle 4: Artenszusammensetzung gem. Zertifikat FLL 2014 für Regiomischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Quelle: www.regiozert.de.

In den ersten vier Jahren nach der Heudruschübertragung bzw. Ausbringung der Regionalsaatgutmischung auf die Kompensationsfläche ist diese je nach Bedarf häufiger zu mähen, mindestens drei Mal pro Jahr, und das Mähgut abzutransportieren. Damit soll die Durchsetzung konkurrenzstarker ortsansässiger Unkrautarten gegenüber den Zielarten gemindert werden.

Danach bietet sich dann, d.h. nach sichtbarer Aushagerung der Fläche die nur noch einmalige Jahresmahd mit Abtransport des Mahdgutes an. Zum Schutz der sich dort erwartungsgemäß einstellenden Bodenbrüter ist die jährliche Mahd jeweils nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres durchzuführen.

Der regelhafte Verzicht auf Dünger und Pestizide unterbindet mittel- bis langfristig eine landwirtschaftliche Nutzung – die Fläche wird mittelfristig nur noch geringe Erträge von eiweißarmem, mineralreichen Raufutter liefern, welches allenfalls nur noch für die private Schaf- oder Pferdehaltung von Interesse sein wird.

Alternativ oder ergänzend ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder auch Lamas/Alpakas (Besatzstärke im Jahresmittel < 1,5 GVE / ha) in Betracht; andere Tierarten wie z.B. Rinder oder Pferde eignen sich indes nicht für die Entwicklung der gewünschten Staudenflur – Weideselektion und Ansammlung von Exkrementen führen in der Regel in Teilbereichen zu sog. Geilwuchs und unterbinden eine homogene flächige Entwicklung der erwünschten artenreichen Vegetation.

Im Grundsatz ist auf die Verwendung von Dünger und Pestiziden zu verzichten.

Gem. HZE MV Anlage 11 Nr. 1.6. II. weist die Anlage naturnaher Wiesen eine Wertstufenspannbreite von 1 – 3,5 auf. Da die Maßnahme auf einer Ackerfläche erfolgt, ist die Vergabe der Wertstufe 2 möglich. Die Lage der Fläche innerhalb des SPA Wismarbuch führt unter Berücksichtigung der Förderung von prioritären Zielarten wie Rotmilan, Weißstorch, Neuntöter und Sperbergrasmücke durch die sich aus der Maßnahme ergebende Neuanlage essenzieller Nahrungsflächen zur Wahl einer mittleren Kompensationswertzahl 2,5. Der Leistungsfaktor wird infolge fehlender Störeinflüsse mit 1,0 festgelegt.

So ergibt sich für die Maßnahme gem. HZE M-V folgender Kompensationswert unter Anwendung der Formel:

$$\begin{array}{l} \text{Ermittelte Fläche} \\ \text{des Zielbiotops} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Konkretisierte} \\ \text{maßnahmenbezogene} \\ \text{Kompensationswertzahl} \end{array} \times \text{Leistungsfaktor} = \begin{array}{l} \text{Kommen-} \\ \text{sations-} \\ \text{flächen-} \\ \text{äquivalent} \end{array}$$

$$2.600 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 1,0 = \underline{6.500 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$$

Eingriffsbilanz

Der Kompensationsbedarf der vom Vorhaben beanspruchten Fläche (628 m²) mit einer GRZ von 0,3 setzt sich zusammen aus dem von der geplanten Wohnbebauung (A = 283 m²) ausgehenden Eingriff (425 m² FÄQ), darüber hinaus wird in einen Bereich, der ursprünglich für Kompensationsmaßnahmen geplant war (A = 465 m²), eingegriffen. Insgesamt 1.345 m² der ursprünglich geplanten Heckenpflanzung können überdies nicht realisiert werden bzw. sind trotz teilweiser Umsetzung nicht mehr als Kompensationsfläche geeignet.

Die geplante Umwandlung von Dorfbrache in Bauland im Wohnpark Gagzow ist mit einem unvermeidbaren Eingriff und Kompensationsbedarf verbunden.

Aus beiden Sachverhalten ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

FÄQ _{Eingriff} Wohnbebauung :	954 m ²
FÄQ _{Eingriff} Kompensationsfläche :	5.430 m ²
FÄQ _{Eingriff} Lebensräume und Flora:	6.384 m ²

Zur Kompensation des Eingriffs sind auf der Fläche vorgesehen:

FÄQ _{Maßnahme} Umwandlung Acker – Grünland Krusenhagen:	6.500 m ²
Bilanz:	+ 116 m ²

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs.

Bekanntmachung der Gemeinde Krusenhagen



Betreff : 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Hier : Bekanntmachung der Satzung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Plangebiet : Gemeinde Krusenhagen, Ortslage/ Gemarkung Gagzow, Flur 1.
Die 2. Änderung umfasst Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes- Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“ in westlicher Ortsrandlage.
Das Plangebiet ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in ihrer Sitzung am 19.09.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnpark Gagzow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

Jedermann kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu ab dem Tag der Bekanntmachung im Amt Neuburg/ Bau und Liegenschaften, Hauptstraße 10a in 23974 Neuburg, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die in Kraft getretene Satzung ist zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetseite [http:// www.amt-neuburg.de](http://www.amt-neuburg.de) einsehbar.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und in § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, die unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind unbeachtlich, wenn sie nicht gemäß § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Neuburg, den 02.10.2018

Siegel

Bürgermeister

Übersichtsplan



Übersichtsplan

Verfahrensvermerk:

Auszuhängen am: 04.10.2018

Abzunehmen am: 19.10.2018

Ausgehängt am:

Abgenommen am: 24.10.2018

Bekanntmachungsort: Krusenhagen

Die Bekanntmachung erfolgte am 04.10.2018 im Internet unter www.amt-neuburg.de.



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-/umstehende
~~Abschrift/Ablichtung~~ mit der vorgelegten Urschrift/
~~Ausfertigung/Beglaubigung/einfachen/Abschnitt/Ablichtung~~
der/des Amtl. Bekanntmachung d. fem. Klausenhagen
2. Änderung B-Plan Nr. 5 u. Wohnpark Gagrow
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmen.

Die ~~Abschrift/Ablichtung~~ besteht aus 1 Blatt.

Amt Neuburg, Die Amtsvorsteherin

Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg



inA fricken

Neuburg, d. d. 10. 2018