

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (durch Teilaufhebung)

Für das Gebiet im Zentrum des Ortes Gressow
zwischen Kirche und Friedhof im Westen, der zwischen der Dorfstraße und
der Bundesstraße 105 befindlichen Bebauung im Norden, dem Wohngebiet
am östlichen Ortsrand und Ackerländern im Süden

Begründung

Satzungsbeschluss

27.03.2012

Inhalt

Seite

1. Einleitung	2
2. Ausgangssituation	2
3. Lage und Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen und Voraussetzungen	3
5. Anlass, Erfordernis und Zielstellung	4
6. Verfahren	4
8. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
TEIL II - UMWELTBERICHT	7
mit eigenem Inhaltsverzeichnis	

Anlagen

Bestandsplan Biotoptypen, Anlage 1

Aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte, Anlage 2 ...

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1. Einleitung

Die Gemeinde Gägelow hat am 27.9.1994 den Bebauungsplan Nr. 6 für die Ortslage Gressow, südlich der Grevesmühlener Straße, als Satzung beschlossen und diese dann teilweise zur Genehmigung eingereicht. Dem Antrag auf Genehmigung wurde vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V am 23.6.95 teilweise entsprochen. Nach der Teilgenehmigung stellte sich für die Gemeinde die planungsrechtliche Situation wie folgt dar. Die im Bebauungsplan Nr. 6 dargestellten Allgemeinen Wohngebiete wurden mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Genehmigung zum MD-Gebiet südöstlich des Dorfteiches wurde versagt. Alle übrigen MD-Gebiete wurden nicht zur Genehmigung eingereicht.

Mit Beschluss vom 27.6.2000 teilte die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 6 in die Teile 6 und 6a. Der Teil 6 umfasst alle genehmigten Baugebiete des Ursprungsplanes. Für diesen Teil wurde am 12.9.2000 ein satzungsändernder Beschluss (Beitrittsbeschluss) gefasst, mit dem die mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben und Auflagen berücksichtigt wurden. Dieser Teil bildet nunmehr die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.

Der Teil 6a umfasst die nicht genehmigten Teile sowie die nicht zur Genehmigung eingereichten Teile des Ursprungsplanes. Da nach Auffassung der Genehmigungsbehörde für den Teil 6a ein erneutes Planverfahren erforderlich war, hat die Gemeinde am 27.6.2000 den Satzungsbeschluss für diesen Teil aufgehoben und anschließend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6a beschlossen. Für diesen Bebauungsplan erfolgte am 26.10.2004 der Satzungsbeschluss. Der B-Plan Nr.6a hat durch Bekanntmachung am 09.11.2004 Rechtskraft erlangt.

2. Ausgangssituation

Die Gemeinde Gägelow erfüllt als Randgemeinde im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar aufgrund der günstigen Verkehrslage und des bevorzugten Umgebungscharakters eine Ergänzungsfunktion als Wohnstandort. Dies zeigte sich in den 1990er Jahren durch lebhafte Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung sowohl von bereits ortsansässigen Interessenten als auch von Auswärtigen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, prüfte die Gemeinde die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in den jeweiligen Ortsteilen. Dabei sollte die Entwicklung bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Gressow vor allem auf die Neuordnung und behutsame Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur konzentriert werden. Die mit der am 24.01.1991 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beplanten Bauflächen eigneten sich hierzu aufgrund der Lage nahe des Ortzentrum und der damit gegebenen, günstigen Erschließungsmöglichkeiten. In diesem Zuge wurde auch angestrebt, die ortsgestalterische Entwicklung von Gressow positiv zu beeinflussen.

3. Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Die Ortslage Gressow ist Ortsteil der Gemeinde Gägelow und liegt westlich der Hansestadt Wismar an der Bundesstraße 105.

Das Plangebiet der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 5,16 ha südlich der Grevesmühlener Straße, westlich der Straße Am Dorfanger, östlich der Tressower Straße und nördlich des bestehenden Tierzuchtbetriebes und der angrenzenden brachliegenden Ackerflächen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 soll für den in der Planzeichnung gekennzeichneten, schwarz-weiß dargestellten Teilbereich 1 mit einer Größe von rd. 2,71 ha aufgehoben werden.

Die Baugebiete der Teilbereiche 2 und 3, für die die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 fortbesteht (rd. 2,45 ha) sind gesondert gekennzeichnet und in der Planzeichnung farbig dargestellt.

Als Plangrundlage wurde der rechtskräftige Ursprungsplan der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 verwendet.

Die Darstellung der Geltungsbereiche auf der aktuellen Automatisierten Liegenschaftskarte des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 2011) im Maßstab 1:1000 ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

4. Planungsrechtliche Grundlagen und Voraussetzungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow weist das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche aus. Im Zuge einer aufzustellenden FNP-Änderung ist vorgesehen, die Fläche zur naturräumlichen Ortsrandbildung zukünftig als Grünfläche darzustellen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist an dieses Planungsziel anzupassen.

Derzeit befindet sich die 3. Änderung des FNP in Aufstellung, in die die Ziele des rechtsgültigen RREP WM (Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg) und die aktuellen Zielstellungen der Gemeinde Gägelow einfließen werden.

5. Anlass, Erfordernis und Zielstellung

Mit der Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Außenbereich sollte über den Bebauungsplan Plan Nr. 6 für die Ortslage Gressow Baurecht für die Errichtung von 15 – 17 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Nach Rechtskraft der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurden in den darauf folgenden Jahren einige Baulücken innerhalb der unmittelbar an der Grevesmühlener Straße gelegenen Baugebiete mit Einzelhäusern bebaut.

Die erwartete Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat jedoch im Ortsteil Gressow nicht angehalten, sodass sich die angestrebte Entwicklung für die südwestlich gelegenen Wohngebiete in zweiter Reihe nicht vollzogen hat und auch für die Zukunft kein Bedarf abzusehen ist. Das von der Aufhebung betroffene Baugebiet ist zum Teil unerschlossen und gänzlich unbebaut geblieben.

Vielmehr liegt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in den Ortslagen Gägelow und Proseken, die aus infrastrukturellen und siedlungsstrukturellen Gründen als Hauptorte weiter ausgebaut werden sollen.

Mit der zurzeit rechtsgültigen Satzung sind Kapazitäten der Siedlungsentwicklung gebunden, die mit der teilweisen Aufhebung der Satzung für beabsichtigte Planungen von Wohnbaugebieten in den Schwerpunkorten frei werden. Dies ist notwendig, da die derzeit für den Wohnungsbau ausgewiesenen Flächen über den Eigenbedarf der Gemeinde Gägelow, die keine zentralörtliche Funktion hat, hinausgehen.

Dies entspricht auch den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM), dass den Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gägelow, aufgrund der vorhandenen Infrastrukturausstattung im Wesentlichen auf den Hauptort legt.

Den Ortsteilen Gressow, Jamel, Wolde, Stofferstorf und Weitendorf soll somit in Bezug auf die Wohnbauentwicklung zukünftig eine untergeordnete Rolle zukommen. Hier soll im Wesentlichen das Potential der Verdichtung, Umnutzung und Abrundung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen genutzt werden.

Daher wird die Gemeinde Gägelow im Zuge der aufzustellenden 3. Flächennutzungsplanänderung zukünftig auf die Bauflächenausweisung für die von der Aufhebung betroffenen Bauflächen verzichten und mit der Darstellung der Fläche als Grünland die derzeitige Nutzung beibehalten und sichern.

Mit Rechtskraft der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind die rückwärtigen Flächen ihres Geltungsbereiches dann als Außenbereich zu beurteilen und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den §§ 34 und 35 BauGB.

6. Verfahren

Die Gemeindevertretung Gägelow hat auf ihrer Sitzung am 21.04.2009 die Aufstellung der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Ortslage Gressow beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 14. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB. Hierzu erfolgte als erster Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund der verfahrensrechtlichen Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Beschluss vom 29.11.2011 künftig mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (durch Teilaufhebung) weitergeführt.

Am 29.11.2011 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der Satzung einschließlich der Begründung gebilligt und beschlossen, mit diesen Entwürfen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Offenlegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 09.01.2012 bis zum 09.02.2012. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeindevertretersitzung am 27.03.2012 über die Abwägung entschieden und der Satzungsbeschluss gefasst.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB können durch die Aufhebung der Satzung für den Teilbereich 1 bei der Gemeinde Gägelow nicht geltend gemacht werden, da die 7-Jahresfrist nach Rechtskraft der Satzung (21.12.2000) überschritten ist.

7. Festsetzungen und Begründung

Für den Teilbereich 1 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der am 21.12.2000 beschlossenen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet im Ortszentrum Gressow aufgehoben.

Für die Teilbereiche 2 und 3 der Satzung gelten die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen weiter.

Planungsrechtliche Festsetzungen, die sich ausschließlich auf Darstellungen im Aufhebungsbereich bezogen, entfallen zukünftig (Pkt. 4.0, Pkt. 5.2 und 5.3 sowie Pkt. 6 teilweise).

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der 1. Änderung eine redaktionelle Anpassung des Teil B – Text insofern, dass eine Streichung der Festsetzungen erfolgt, die sich auf Darstellungen bezogen, die außerhalb der Teilbereiche 1, 2 und 3 liegen (Pkt. 8).

Die Erläuterungen der Begründung zum Ursprungsplan behalten, sofern Sie sich auf die fortbestehenden Teilbereiche 2 und 3 der 1. Änderung beziehen, weiterhin ihre Gültigkeit.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist eine Umweltprüfung erforderlich, da für ein Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung eines Bauleitplanes gelten.

Im Teil II – Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach eingehender Prüfung und Abwägung der Belange kommt eine Alternative zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht in Betracht. Aufgrund zurückgegangener Nachfrage und wegen der Schwerpunktbildung für den Wohnungsbau in den Ortsteilen Proseken und Gägelow entspräche eine Beibehaltung oder Änderung der für die Baugebiete bestehenden baulichen Entwicklungskonzeption nicht den gewandelten städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Gägelow. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sieht die Gemeinde daher als nicht gegeben an.

TEIL II - UMWELTBERICHT

Inhalt – Umweltbericht		Seite
1.	Einleitung	.... 6
1.1	Allgemein	.... 6
1.2	Lage und Charakteristik des Plangebietes	.... 7
2.	Umweltprüfung	.... 8
2.1	Vorhaben und Planungsziel	.... 8
2.2	Inhalte, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden B-Planes	.... 9
2.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	.... 9
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	.... 10
3.1	Schutzgut „Mensch“	.... 10
3.2	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	.... 11
3.3	Schutzgut „Boden“	.... 17
3.4	Schutzgut „Luft und Klima“	.... 17
3.5	Schutzgut „Wasser“	.... 18
3.6	Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	.... 18
3.7	Schutzgut „Landschaft“	.... 19
3.8	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	.... 19
3.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	.... 20
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	.... 20
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Aufhebungsdurchführung	.... 20
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufhebung	.... 20
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	.... 21
5.	Eingriffsregelung	.... 21
6.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	.... 21
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	.... 22

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der **Umweltprüfung** sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der **Eingriffsregelung** aufgezeigt.

Für die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 im OT Gressow der Gemeinde Gägelow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemeines

Am 27.06.2000 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Ortslage Gressow“, in die Teile 6 und 6a zu teilen. Maßgaben, Auflagen und Hinweise der genehmigten Teile blieben durch den Teilungsbeschluss Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 6.

Versagte bzw. nicht zur Genehmigung beantragte Teile wurden Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 6a.

Die Vertreter der Gemeinde Gägelow haben auf ihrer Sitzung am 21.04.2009 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für ein ca. 2,89 ha großes Teilstück des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Gägelow, Ortslage Gressow aufzuheben.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes Gägelow am östlichen Rand des Ortsteiles Gressow. Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Norden durch die vorhandene Scheune an der Straßenkreuzung Grevesmühlener Straße/Am Dorfanger, im Osten durch die Grenzlinie zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6a „Gressow Süd“, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch die Straße nach Tressow begrenzt. Die Bundesstraße B105 von Wismar nach Grevesmühlen führt unweit am Ort vorbei.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst etwa 2,9 ha und unterliegt derzeit keiner städtebaulichen Nutzung.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstengebiet (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht (10)
Landschaftseinheit:	Wismarbucht mit Poel (102)

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Plangebietes liegt, nach den Ausführungen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes, in der Landschaftseinheit (102) „Wismarbucht mit Poel“.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation der nährstoffreichen Grundmoränen-Lehmplatten des Küstenraumes wird von reichen *subatlantischen Buchenmischwäldern* gebildet, deren Baumschicht hauptsächlich aus der Rotbuche bestünde. Als Nebenholzarten treten die Vogelkirsche, die Hainbuche und die Winterlinde auf.

Anspruchsvolle Arten, wie das Perlgras (*Melicia uniflora*), der Hohe Schwingel (*Festuca altissima*), der Waldmeister (*Galium odoratum*) oder das Wald-Bingelkraut (*Mercurialis perennis*) würden die Bodenvegetation bestimmen.

Auf bodensauren, mittleren bis ärmeren Standorten würden stellenweise auch *subatlantische Stieleichen-Buchenwälder* auftreten.

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Durch die Gemeindevertretung wurde 1991 der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt und 1994 als Satzung beschlossen. Mit Hilfe der geplanten Teilaufhebung wird das Ziel verfolgt, in Gressow gebundene Kapazitäten der Siedlungsentwicklung zu lösen und diese einer Entwicklung in den Ortsteilen Gägelow und Proseken zukommen zu lassen. Somit können die Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung und Landesplanung hinsichtlich der angestrebten Siedlungsentwicklung erfüllt und gleichzeitig beabsichtigte Ausweisungen von Wohnbauflächen in Gägelow vorangetrieben werden.

Bewertung:

Durch Ausweitungen der Siedlungsflächen in die Außenbereiche und Festsetzungen von überdimensionierten Baufenstern sollte durch den B-Plan Nr. 6 Baurecht für die Errichtung von 15 – 17 Einfamilienhäusern erreicht werden. Jedoch sind aus heutiger Sicht die Planungsinhalte stark überzogen. Auch ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale im Ortszentrum (B-Plan Nr. 6a), für eine solche Erweiterung der Ortslage kein Bedarf mehr besteht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Bebauungen ist nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Da das Amt für Raumordnung und Landesplanung, mit Verweis auf die hohe freie Wohnbaulandkapazität auf anderen Arealen des Gemeindegebietes, neuen Entwicklungsflächen seine Zustimmung verweigerte, sollen die nicht mehr benötigten Wohnbaulandkapazitäten in Gressow aufgegeben und zugunsten der Stärkung der Hauptorte Gägelow und Proseken verlegt werden.

Ein Aufrechterhalten der Satzung zur Regelung einer baulichen Entwicklung im betreffenden Bereich ist somit nicht mehr erforderlich.

Ziel der Aufhebung ist es, örtliche Siedlungsstrukturen nachhaltig zu sichern, ohne jedoch die Umwelt bzw. deren Schutzgüter durch erhebliche negative Auswirkungen zu belasten.

2.2. Inhalte, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden B-Planes

Zu den bestehenden, zur Aufhebung vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 in der Fassung der 1. Änderung vom 03.11.2000 zählen im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Art und Maß der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise, GRZ 0,15 bzw. 0,25
- die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche; zur Überlassung in eine natürliche Entwicklung mit extensiver Pflege
- der vollständige Erhalt des vorhandenen Großgrünes
- baugestalterischen Festsetzungen, wie der Herstellung von Einfriedungen aus Laubholzhecken, den Dachformen, Farbe und Material der Hausaußenwände

2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg liegt der Bereich der vorliegenden Aufhebung in unmittelbarer Nachbarschaft eines einer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zugewiesenen Gebietes.

Schutzgebiete

Durch die Planungen werden keine Schutzgebiete betroffen.

Wie aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg ersichtlich, grenzt das, sich in Planung befindende, Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 16 „Tressower See und Jameler Forst“ im Nordosten an die Ortslage Gressow. Hier soll die Strukturvielfalt eines typischen Landschaftsausschnittes des nördlichen Hauptmoränenendzuges der Weichseleiszeit erhalten werden.

Weiter nördlich des Geltungsbereiches, zwischen den Ortslagen Jamel und Alt Jassewitz befindet sich das geplante Naturschutzgebiet Nr. 37 „Jassewitzer Busch“. In dessen Kernbereich stehen die dauerhafte Sicherung und der Erhalt eines alten Bauernwaldes mit Resten eines flächigen Kopfhainbuchenbestandes im Vordergrund. Dieser Hainbuchenbestand wurde bereits 2001 als Schutzwald durch die Kopfhainbuchenschutzwaldverordnung – KoHbuSchWaldV des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter Schutz gestellt.

Das geplante LSG „Tressower See und Jameler Forst“ sowie das, sich in Planung befindende, NSG „Jassewitzer Busch“ werden von den beschriebenen und vorliegenden Planungen nicht betroffen.

Geschützte Biotope

Durch die Aufhebung des B-Planes sind keine, gemäß § 20 NatSchAG M-V, geschützten Biotope betroffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Zustand der Umwelt und dessen Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen der vorliegenden Aufhebung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV, DIN 18005 (Schallschutz)
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz, NatSchAG M-V, BArtSchV, FFH-Richtlinie
Landschaft	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Die aus den rechtlichen Vorgaben resultierender Ziele werden im Rahmen des Aufhebungsverfahrens berücksichtigt und anhand der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist weitestgehend unbebaut und aktuell nicht von der Planung konkreter Bauvorhaben betroffen. Durch die vorliegende B-Planaufhebung wird das Plangebiet in den Außenbereich entlassen, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung nach §§34 und 35 BauGB zu beurteilen ist.

Bewertung

Der gegenwärtige Zustand erfährt durch eine Aufhebung des Bebauungsplanes keine bedeutenden Veränderungen. Es sind keine spürbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Unter Hinzunahme der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur, speziell des Heftes 1 der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“, wurde innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des aufzuhebenden Teilbereiches des Bebauungsplanes die Biotop- und Nutzungstypen flächendeckend kartiert. Die Bestandserfassung erfolgte auf der Grundlage der Vermessungsunterlagen im Maßstab 1:1000.

Die Bewertung der aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte, um nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen für die Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung zu erhalten. Als Grundlage hierfür diente das Heft 3 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie - „Hinweise zur Eingriffsregelung“, M-V 1999. Hierin werden die Regenerationsfähigkeit der vorkommenden Biotoptypen und deren regionale Einstufung in den „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Die Wertstufen werden von 0 bis 4 vergeben und konkrete Bewertungen einzelner Biotoptypen an die lokalen Lebensraumausprägung angepasst. Konnte weder eine Regenerationsfähigkeit festgestellt und/oder keine Zuordnung der „Roten Liste Biotoptypen BRD“ erfolgen, wurden Wertstufen unter 1 (0-0,9) vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten somit keine Wertigkeit.

Anhand der Kartierungsergebnisse wurde ein Bestandsplan (siehe Anlage 1) der aufgenommenen Biotoptypen erstellt.

Kartierte Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vorgefunden wurden, sind in der *Tabelle 2* zusammengefasst.

Biototyp-Nummer	Abk.	Biototyp-Bezeichnung
1.10.5	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
1.14.1	WJX	Jungwuchs heimischer Laubholzarten
2.3.1	BHF	Strauchhecke
2.5.3	BAL	Lückige Allee
5.3.3	SKC	Naturnaher Teich
9.3.2	GIM	Intensiv Grünland
13.8.3	PGN	Nutzgarten
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
14.5.3	ODA	Dorfanger
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
14.7.5	OVL	Straße
15.5.2	PFA	Strukturarmer Friedhof mit altem Baumbestand

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LAUN 1999

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes werden nachfolgend kurz dargestellt und bewertet.

1.10.5 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches beginnt ein älterer, strukturarmer Lindenbestand. Dieser erstreckt sich weiter in östliche Richtung außerhalb des Geltungsbereiches, entlang des Ufers des dortigen Standgewässers.



Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

1.14.1 Jungwuchs heimischer Laubholzarten (WJX)

Zwischen der östlichen Planungsgrenze, den Nutzgärten im Westen, der Weidefläche im Süden und an den Lindenbestand angrenzend wurde ein Jungwuchs aus heimischen Laubholzarten kartiert. Dieser setzt sich überwiegend aus Eschen (*Fraxinus excelsior*), wenigen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und ebenfalls jungen Eichen (*Quercus robur*) zusammen. Keines der Exemplare wies einen BHD von über 7 cm auf.



Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

2.3.1 Strauchhecke (BHF)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde entlang der Einfriedung des Telekomareales und der Gebietsgrenze an der Dorfstraße auf zwei Flächen der Biotoptyp „BHF – Strauchhecke“ kartiert. Die untersuchten Biotoptypen setzten sich fast ausschließlich aus Schlehen (*Prunus spinosa*) zusammen und besaßen kaum Überhälter. Durch die Einfriedungen und direkte Nachbarschaft zum Dorfgebiet ist dieser stark anthropogen beeinflusst. Aufgrund der Ausbildung und maximalen Breite von 5,0 m werden Aufgaben eines Vogelnist- und Nährgehölzes übernommen.



Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

2.5.3 Lückige Allee (BAL)

Entlang der Straße nach Tressow befindet sich der Biototyp „BAL - Lückige Allee“ im südwestlichen Bereich des Aufhebungsgebietes. Die Alleeform setzt sich aus Säulenpappeln zusammen und ist in der freien Landschaft weit sichtbar.

Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.



5.3.3 Naturnaher Teich (SKC)

Der Biototyp befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereiches zwischen den angrenzenden „Ländlichen Dorfgebiet - ODF“ und dem beschriebenen „Lindenbestand - WXS“. Die größte Ausprägung ist jedoch in westlich Richtung außerhalb des Geltungsbereiches zu finden. Durch die direkte Nachbarschaft zum Dorfgebiet ist der Uferbereich anthropogen stark beeinflusst.



In Richtung des Dorfgangers finden sich zwei weitere Biotope des gleichen Typs. Diese, sich komplett außerhalb des Geltungsbereiches befindenden Gewässer, besitzen jedoch eine geringere Größe sowie eine noch stärkere anthropogen beeinflusste Ausprägung.

Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

9.3.2 Intensiv Grünland (GIM)

Im Zentrum des Geltungsbereiches und mit dem größten Flächenanteil liegt der Biototyp „Intensiv Grünland –GIM“. Die teils brachliegenden sowie beweideten Flächen grenzen westlich an die Straße nach Tressow. Eine Einfriedung aus Eichenpfählen und dreispännigem Stacheldraht grenzt die beweidete Fläche zu benachbarten Biototypen ab. Der brachliegende Teil unterliegt einer mehrmaligen Mahd, weist ebenfalls weniger als 50 % Hochstauden auf und wird regelmäßig durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Überfahrt genutzt.



Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzen Flächen mit Wohnbebauung an. Die der Dorfstraße abgewandten Flächen befinden sich teilweise im Geltungsbereich und werden als Gartenflächen genutzt. Ein geringer Rasenanteil sowie die Vielzahl an Gemüsebeeten prägen die Flächen dieses Biototyps. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen durch den Jungwuchs und eine Strauchhecke begrenzt.



Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

13.10.1 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)

Der Biototyp „*Sonstige Grünanlage – PSA*“ befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereiches an der Dorfstraße und dem Abzweig in Richtung Tressow. Der mit Altbäumen bestandene Teil liegt außerhalb des Plangebietes. Ein kleinerer Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet und unterliegt einer Nutzung durch die Telekom.



Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.



14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch den benachbarten Biototypen des „*Ländlich geprägten Dorfgebietes – ODF*“ begrenzt. Dieser befindet sich ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches.



Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

14.5.3 Dorfanger (ODA)

Der Dorfanger beginnt ca. 50 m nordöstlich des Geltungsbereiches.

Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Ein unbefestigter Wirtschaftsweg verbindet den Geltungsbereich mit dem benachbarten Areal der Scheune und dem Dorfanger. Er ist Ausgangspunkt für die regelmäßige Überfahrt des Geltungsbereiches mit landwirtschaftlichen Maschinen zu den benachbarten intensiv genutzten Flächen.

Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.



14.7.5 Straße (OVL)

Die Straße nach Tressow ist die westliche Grenze des Geltungsbereiches. Es fehlen Fahrbahnmarkierungen, jedoch ist sie 2-spurig befahrbar und Ausgangspunkt der Pappelallee in Richtung Tressow. Die Dorfstraße grenzt im Norden an den Geltungsbereich.

Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.



15.5.2 Strukturarmer Friedhof mit altem Baumbestand (PFA)

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Gemeindefriedhof mit einem älteren Baumbestand aus Linden. Straßenseitig ist er durch eine Mauer aus Feldsteinen befriedet. Auch befindet sich die Dorfkirche auf dem Grundstück des Friedhofes.

Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.



Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden. Der kartierte Baumbestand wurde im Bestandsplan dargestellt.

Alle vorhandenen Bäume wurden kartiert und im Bestandsplan grafisch dargestellt.

Bewertung

Auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind weiterhin Bäume mit einem BHD über 100 cm des aktuellen aufgenommenen und dargestellten Bestandes nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung, kann das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen, der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten, ausgeschlossen werden.

Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfachen Begehungen und der Biotopkartierarbeit keine Individuen geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstößt bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe, ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind als natürliche Standortverhältnisse wesentlich für die Ausprägung der Vegetation bestimmend.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Durch kleinräumig wechselnde Bodenarten, deren Substrattypen sich häufig auf engem Raum ändern, werden diese Areale des aufzuhebenden Geltungsbereiches gekennzeichnet. Infolge höherer Reliefenergien kommt es vielfach zu lokalen Verlagerungsprozessen im Bereich der kuppigen Grundmoräne. Aufgrund solcher Ausbildungen sind Böden vorwiegend zu Braunerden, Parabraunerden und Pseudogleyen verwittert. Der GLRP „Westmecklenburg“ weist dem Untersuchungsgebiet Böden von mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit zu, deren Schutzwürdigkeit in diesem Bereich als „sehr hoch“ angemerkt wurde.

Bewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht mit bedeutenden negativen Auswirkungen zu rechnen.

3.4 Schutzgut „Luft und Klima“

Die Region der Ostseeküste ist überwiegend vom ozeanisch geprägten Klima beeinflusst. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 550 – 600 mm des Gebietes liegt weit unter der durchschnittlichen Menge anderer Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,9°C - 8,1°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung

Mit der vorliegenden Aufhebung werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sämtliche oberflächennahen Grundwasserleiter sind aufgrund intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung der Böden durch überhöhte Nährstoffeinträge belastet. In der Vergangenheit haben umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen zu teilweise starker Absenkung des obersten Grundwasserleiters geführt.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch das Vorhaben der B-Planaufhebung nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Die Region des Plangebietes hat ein hohes Vorkommen an Kleingewässern, ehemals abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben. Die Sölle sind Wasser führend, mit starken im Jahresverlauf schwankenden Wasserspiegeln. Regulierende Funktion und Bedeutung als Grundwassersammler in Trockenzeiten haben insbesondere Senken und Sölle. In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Drainagen verlegt und das anfallende Oberflächenwasser über Gräben und Verrohrungen abgeleitet, um zu bewirtschaftende Fläche landwirtschaftlich effektiver nutzen zu können.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung konnte ein Oberflächenwasser nachgewiesen werden.

Es liegen keine detaillierten Angaben über das Vorhandensein von Ackerdrainagen vor.

Bewertung

Das natürliche Oberflächenwasserregime des Plangebietes wird durch die vorgesehene Aufhebung nicht verändert.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Von der Planungsaufhebung werden keine Sachgüter betroffen. Aus Bestandskarten sind Bereiche mit Verdacht auf Bodendenkmale als Kulturgüter bekannt, welche durch eine Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen sind.

Durch eine Auswertung von Luftbildern und Begehungen vor Ort wurden keine weiteren Hinweise auf zusätzliche Bodendenkmale entdeckt.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das von der B-Planaufhebung betroffene Areal des Untersuchungsgebietes befindet sich in der Gemeinde Gägelow in der Ortslage Gressow im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Landschaftsräumlich wird das Plangebiet der Landschaftszone (1) dem „Ostseeküstengebiet“, in der Großlandschaft (10) dem „Nordwestlichen Hügelland und der Wismarbucht“ sowie der Landschaftseinheit (102) „Wismarbucht mit Poel“ zugeordnet.

Bewertung

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild können oft aus Grundzügen der Flächennutzungspläne abgeleitet werden, welche jedoch durch die vorliegende Aufhebung, ebenso wie das Schutzgut „Landschaft“ selbst, in keiner Weise negativ betroffen sind.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung von Gewässern u. Grundwasser durch Nutzung und Stoffeinträge
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes dr. Überformung

Tabelle 3: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben der Aufhebung von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei einer Bebauungs-

planaufhebung, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit der geplanten Teilaufhebung des B-Planes Nr. 6 wird das Ziel verfolgt, im Ortsteil Gressow gebundene Kapazitäten der Siedlungsentwicklung für eine Entwicklung in den Ortsteilen Gägelow und Proseken freizugeben. Damit soll den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung und Landesplanung hinsichtlich der angestrebten Siedlungsentwicklung entsprochen und die von der Gemeinde beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung in den Hauptorten vorangetrieben werden.

Bewertung

Mit negativen Auswirkungen der Planaufhebung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Vielmehr sind mit dem Verzicht auf intensive Siedlungsnutzung und damit auf Versiegelung von Flächen, die Folgen der Teilaufhebung der Satzung positiv für die bei der Bewertung zu betrachtenden Schutzgüter „Natur“ und „Landschaft“, da die vorhandenen Biotopstrukturen im Bestand belassen werden.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Aufhebungsdurchführung

Durch eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet bzw. im Geltungsbereich nicht negativ beeinflusst.

Wie aufgeführt, bleiben die einzelnen Schutzgüter von der Aufhebung unberührt, so dass der Umweltzustand, wie in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten, trotz anthropogener Überformung oder Nutzung, seinen aktuellen Zustand behält.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufhebung

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Planaufhebung wird sich kaum von der Entwicklung einer eventuellen Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes (der sog. Nullvariante) unterscheiden, da aufgrund fehlenden Bedarf mittel- und langfristig hier mit keiner weiteren Siedlungsentwicklung zu rechnen ist.

Da jedoch bei Nichtdurchführung der Aufhebung für die Gemeinde, rechtlich die Möglichkeit besteht, den Bebauungsplan jederzeit zu aktivieren und somit eine Bebauung des Geltungsbereiches zu ermöglichen, hat die Bebauungsplanaufhebung positive Auswirkung auf die aktuell vorzufindenden Biotop- und Vegetationstypen. Mit Rechtswirksamkeit der Aufhebung ist eine Bebauung auf den kartierten Arealen ausgeschlossen und der Erhalt der Tier- und Pflanzenwelt für diesen Bereich somit gesichert.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen, den Bebauungsplan Nr. 6 zu erhalten oder in hinsichtlich besserer Regelungen der baulichen Entwicklung zu ändern, werden aus den unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes genannten Gründen als nicht sinnvoll erachtet.

Zur zukünftigen Beurteilung von Baugesuchen nach einer Aufhebung des B-Planes sind die §§ 34 und 35 BauGB heranzuziehen.

5. Eingriffsregelung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes keine Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Somit entfällt für die Begründung der Aufhebung und deren vorliegender Umweltbericht die Anwendung der Eingriffsregelung.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch eine Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bedeutende Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima /Luft“ und „Landschaft“ sowie „Sach- und Kulturgüter“ sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Verzicht auf die Umsetzung der Planung wirkt sich eher positiv auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft aus, da die bestehende Biotopstrukturen erhalten bleiben.

Maßnahmen, welche der Vermeidung, der Verringerung oder dem Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dienen, sind somit, ebenso wie ein anschließendes Monitoring, nicht erforderlich.

Planungsalternativen, den Bebauungsplan zu erhalten oder ihn zur besseren Regelung von baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich zu ändern, werden aufgrund fehlenden Bedarfs für nicht sinnvoll erachtet.

Gägelow, den

16.05.12



Satzung der Gemeinde Gägelow
über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6
(durch Teilaufhebung)

BESTANDSPLAN

LEGENDE - Biotoptypen

	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
	WJX	Jungwuchs heimischer Laubholzarten
	BHF	Strauchhecke
	BAL	Lückige Allee
	SKC	Naturnaher Teich
	GIM	Intensivgrünland
	PGN	Nutzgarten
	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
	ODA	Dorfanger
	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
	OVL	Straße
	PFA	Strukturarmer Friedhof mit altem Baumbestand



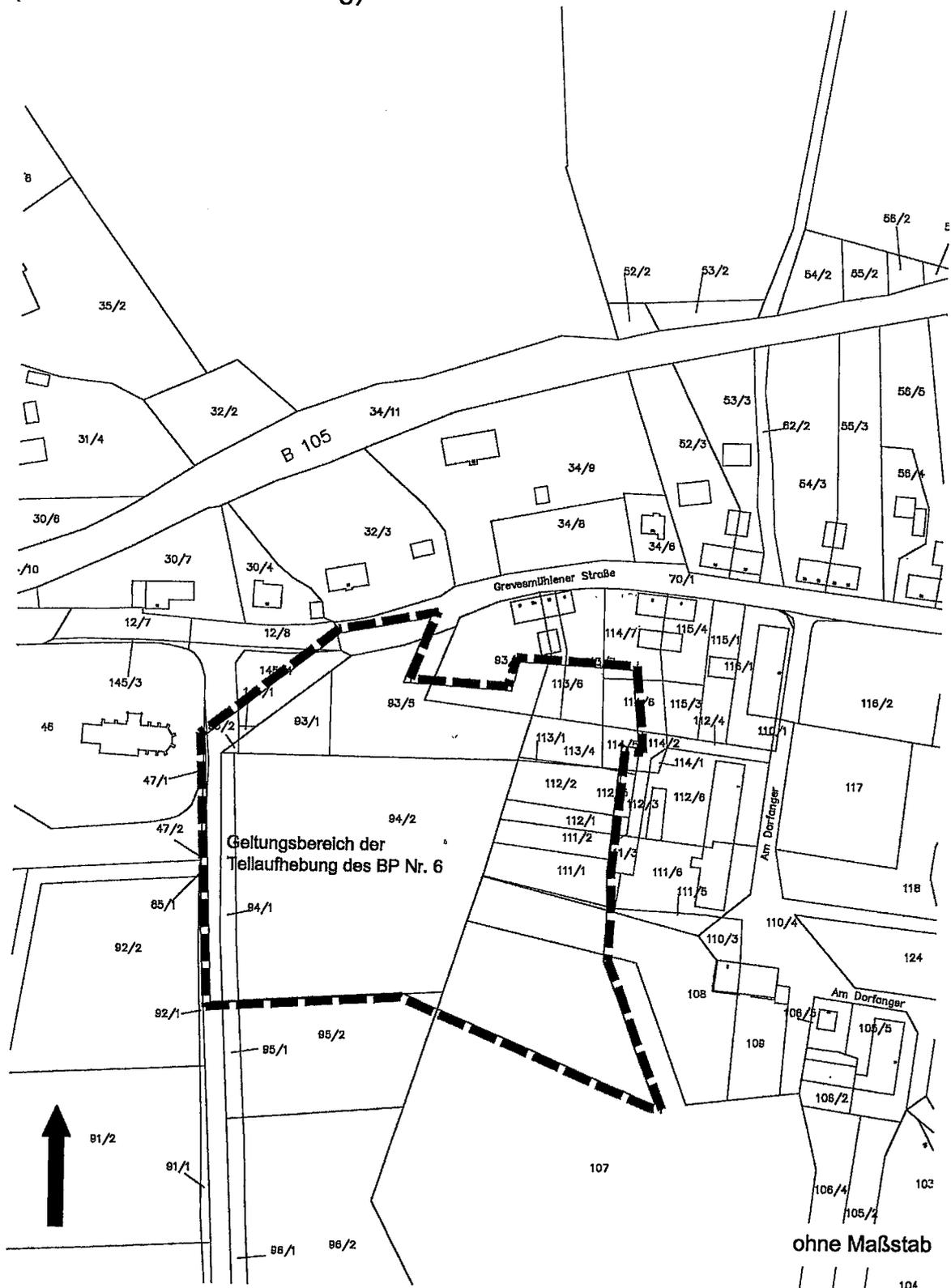
Maßstab 1 : 1.000

Anlage 1

Stand: 29.11.2011

ANLAGE 2

**Darstellung des Geltungsbereiches
der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.6
(Planzeichnung Teilbereich 1)
auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2011
(unverbindliche Darstellung)**



GEMEINDE GÄGELOW

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet im Ortszentrum Gressow (durch Teilaufhebung)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

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

Die Gemeinde Gägelow hat am 21.04.2009 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet im Ortszentrum Gressow beschlossen. Die bestehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 sollte durch eine Teilaufhebung geändert werden. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 erfolgte am 27.03.2012.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 für die Ortslage Gressow (Satzungsbeschluss 1995) sollte Baurecht für die Errichtung von 15 – 17 Einfamilienhäusern im geschaffen werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6 (2000) wurden in den darauf folgenden Jahren einige Baulücken innerhalb der unmittelbar an der Grevesmühlener Straße gelegenen Baugebiete mit Einzelhäusern bebaut.

Die erwartete Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat jedoch im Ortsteil Gressow nicht angehalten, so dass sich die angestrebte Entwicklung für die südwestlich gelegenen Wohngebiete in zweiter Reihe nicht vollzogen hat und auch für die Zukunft kein Bedarf abzusehen ist. Das von der Aufhebung betroffene Baugebiet ist zum Teil unerschlossen und gänzlich unbebaut geblieben.

Vielmehr liegt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in den Ortslagen Gägelow und Proseken, die aus infrastrukturellen und siedlungsstrukturellen Gründen als Hauptorte weiter ausgebaut werden sollen.

Mit der zurzeit rechtsgültigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind Kapazitäten der Siedlungsentwicklung in Gressow gebunden, die mit der teilweisen Aufhebung der Satzung für beabsichtigte Planungen von Wohnbaugebieten in den Schwerpunktorfen frei werden. Dies ist notwendig, da die derzeit für den Wohnungsbau ausgewiesenen Flächen über den Eigenbedarf der Gemeinde Gägelow, die keine zentralörtliche Funktion hat, hinausgehen.

Diese Vorgehensweise entspricht auch den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM), das den Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gägelow, aufgrund der vorhandenen Infrastrukturausstattung im Wesentlichen auf den Hauptort legt.

Der Bebauungsplan hat das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren durchlaufen. Der Vorentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 31.05.2011 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 29.06.2011 bis zum 14.07.2011 durch öffentliche Auslegung.

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
für das Gebiet im Ortszentrum Gressow (durch Teilaufhebung)

Zusammenfassende Erklärung

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Am 29.11.2011 erfolgten die Billigung des Entwurfs und der Beschluss über die öffentliche Auslegung. Diese wurde in der Zeit vom 09.01.2012 bis zum 09.02.2012 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden. Die von den Trägern öffentlicher Belange formulierten Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. in die Planung eingearbeitet. Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung erfolgte am 27.03.2012. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden weder zum Vorentwurf noch zum Entwurf Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planinhalte geführt haben.

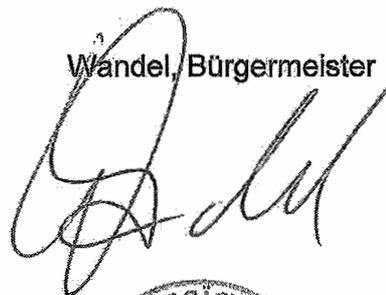
Die durch die Planung verursachten planungsrechtlichen Veränderungen im Natur- und Landschaftsgefüge wurden mit Hilfe der "Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern" dargestellt und bewertet.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch Teilaufhebung wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erarbeitet. Dieser Umweltbericht berücksichtigt die Inhalte der Anlage 1 des BauGB.

In der zusammenfassenden Bewertung der Umweltauswirkungen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass bei der beabsichtigten Planaufhebung mit keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die benannten und untersuchten Schutzgüter zu rechnen ist. Vielmehr sind mit dem Verzicht auf intensive Siedlungsnutzung und damit auf Versiegelung von Flächen positive Folgen für die im Wesentlichen zu betrachtenden Schutzgüter "Mensch, Natur und Umwelt" zu erwarten. Durch eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet bzw. im Geltungsbereich daher nicht negativ beeinflusst.

Gägelow, den 16.05.2012

Wandel, Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachungen

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Gägelow

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet im Ortszentrum Gressow (durch Teilaufhebung)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 27.03.2012 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (durch Teilaufhebung) für das Gebiet im Ortszentrum Gressow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (durch Teilaufhebung) wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung mit dazugehöriger Begründung und zusammenfassender Erklärung ab diesem Tage im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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

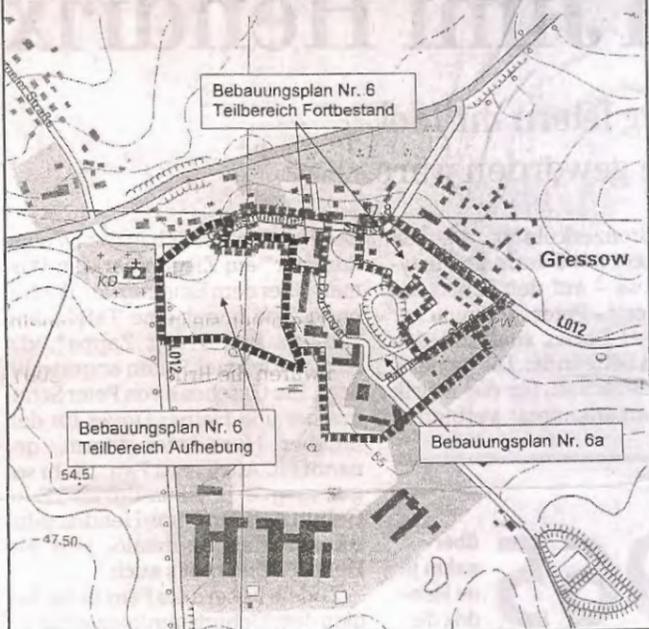
Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 [GVOBl. M-V 2011, S. 777] oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (durch Teilaufhebung) sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Gägelow, den 15.11.2012

Wandel, Bürgermeister

Siegel

Anlage: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (durch Teilaufhebung)



Diese Bekanntmachung wurde am 20.11.2012 in der „OSTSEE-ZEITUNG“, Lokalausgabe Wismar, veröffentlicht.

Grevesmühlen, 21.11.2012

Wandel
Bürgermeister

- Siegel -

