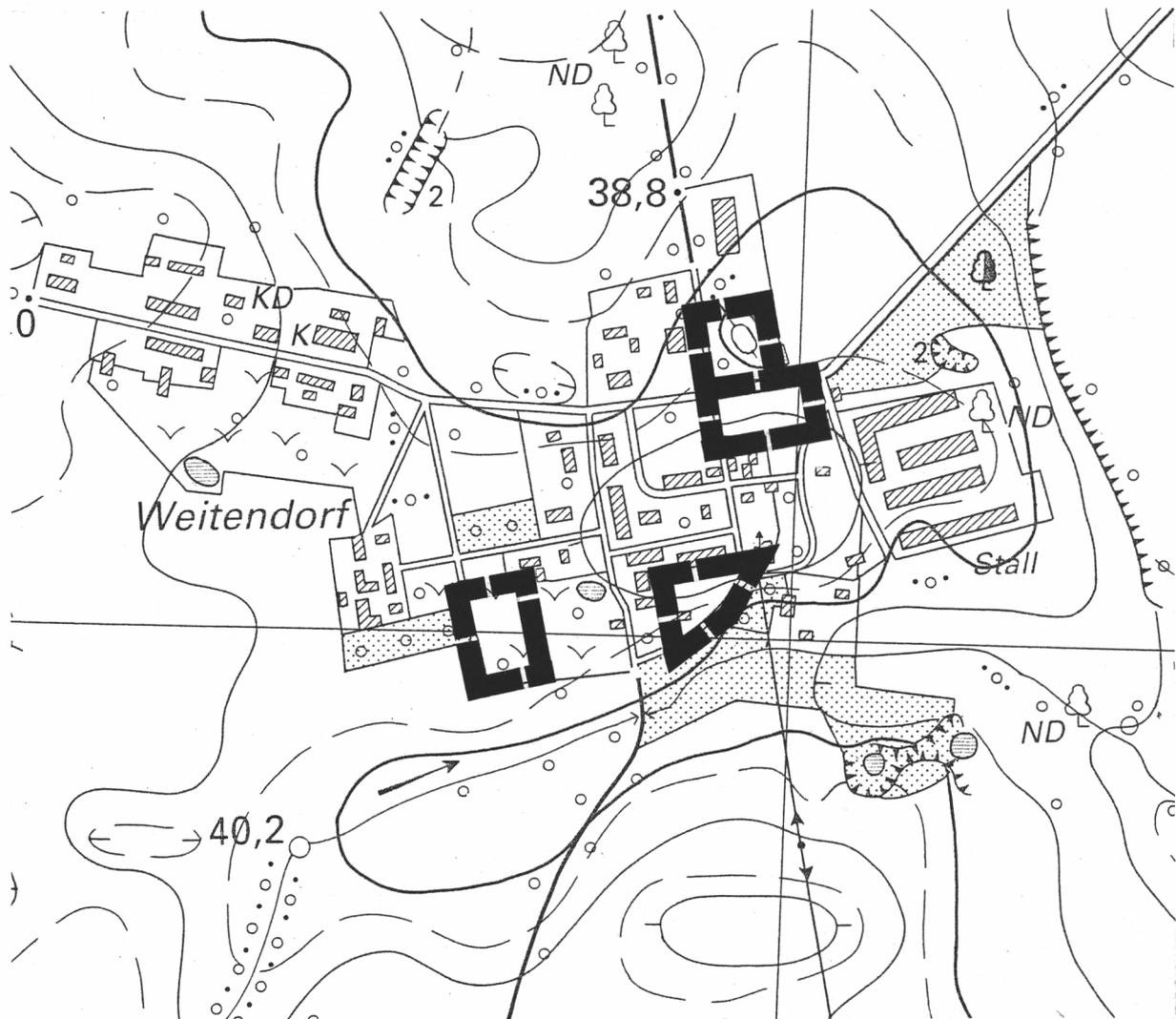


GEMEINDE GÄGELOW



BEGRÜNDUNG

zur Satzung

über die 1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16
"Ortslage Weitendorf"

Satzungsbeschluss am 14.06.2005

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1. Bisherige Planungen

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" wurde von der Gemeinde Gägelow im Juni 2000 gefasst und die Satzung im Mai 2003 beschlossen. Gegenstand der Planung war die umfassende Aufnahme des damaligen baulichen und landschaftlichen Bestandes, die Festsetzung der künftigen baulichen Entwicklung der Ortslage sowie die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten. Dabei sollten insbesondere die Wahrung und Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes bei der Vermeidung von Fehlentwicklungen, die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden auf Flächen, die der Abrundung der Ortslage und der Schließung von Baulücken dienen sowie die Forcierung der Ortsentwicklung im Vordergrund stehen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Nachdem der Bebauungsplan im Jahre 2003 Rechtskraft erlangte, zeigte sich in der Ortslage eine rege Bautätigkeit. Es wurden bis zum heutigen Zeitpunkt mehrere Wohngebäude errichtet bzw. saniert. Es ist erkennbar, dass der Bebauungsplan seinem Anspruch gerecht wird, die Entwicklung der Ortslage positiv zu beeinflussen.

Ende des Jahres 2004 traten zwei Eigentümer mit der Bitte an die Gemeinde heran, das jeweilige Baufenster auf ihrem Grundstück um einige Meter zu verschieben. Grund für diese Anträge ist die Absicht der Eigentümer, größere Abstände zu der Nachbarbebauung zu erhalten. Die Verschiebung der Baufenster beträgt dabei ca. 15 m bzw. ca. 3 m. Da damit der Grundsatz der Geringfügigkeit überschritten wird, ist die Änderung des Bebauungsplanes Voraussetzung für die Umsetzung der Bauvorhaben. Die Gemeinde hat die Bitte sorgfältig geprüft und insbesondere diskutiert, ob die geplante Änderung mit dem Gesamtkonzept des B-Planes vereinbar und städtebaulich vertretbar ist. Dabei kam sie zu dem Ergebnis, dass die geplante Verschiebung der Baufenster im südlichen Teil der Ortslage keinen negativen Einfluss auf die weitere Entwicklung haben wird. Daher hat die Gemeinde am 16.11.2004 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.01.2005 durch die Aufnahme der zweiten Fläche ergänzt.

Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs beschloss die Gemeinde die Aufnahme von zwei weiteren Flächen in das laufende Änderungsverfahren. Diese Aufnahme ergab sich aus dem Umstand, dass die Eigentümer einer Fläche am nordöstlichen Ortseingang, südlich der Langen Straße, die Ausweisung von Baugrenzen auf einem aus dem Flurstück 71/1 hervorgegangenen Flurstück beantragt haben. Die Gemeinde hat sich mit diesem Antrag kritisch auseinandergesetzt, da der Schutz einer auf diesem Flurstück stehenden großen Rotbuche unbedingt gewährleistet werden sollte. Im Ergebnis dieser Auseinandersetzung hat die Gemeinde beschlossen, mit dem Antragsteller eine vertragliche Vereinbarung zu treffen, die den Schutz der Buche mittels festgesetzter Mindestabstände zum Inhalt hat. Die Eigentümer haben zu diesem Zweck ihr geplantes Bauvorhaben den Schutzansprüchen angepasst.

Aufgrund des Beschlusses zur Aufnahme des neuen Flurstücks 71/2 in das Änderungsverfahren wurde deutlich, dass die Ortseingangssituation an dieser Stelle eine nachhaltige Veränderung erfahren würde, wenn das geplante Gebäude auf der gegenüberliegenden

den Straßenseite kein entsprechendes Gegenstück finden würde. Um den Ortseingang auch nach der Erstellung des geplanten Gebäudes auf dem Flurstück 71/2 räumlich zu fassen und die entsprechenden Raumkanten zu schaffen, hat die Gemeinde zeitgleich beschlossen, die dem Bauvorhaben gegenüberliegende Teilfläche ebenfalls in das Änderungsverfahren einzubeziehen. Der Kreuzungsbereich wird somit von vier Seiten räumlich gefasst. In ihrem Beschluss zur Einbeziehung der Teilfläche aus dem Flurstück 66 legt die Gemeinde großen Wert auf die Feststellung, dass damit keinesfalls eine weitere Bebauung in Richtung Neu Weitendorf vorbereitet werden soll.

Inhalt der Änderung ist daher die Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück 157/3 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf um ca. 15 m in südliche Richtung, die Verschiebung des südlichen Baufensters auf dem Flurstück 165, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, um ca. 3 m in südliche Richtung, die Ausweisung eines neuen Baufensters auf dem Flurstück 71/2 sowie die Umwandlung einer Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 66) in ein allgemeines Wohngebiet.

2. Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wurde von der Gemeindevertretung im Januar 1999 beschlossen und ist seit September 1999 rechtskräftig. Mit Datum vom 29.1.2002 hat die Gemeinde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 29.4.2002 hat das Ministerium für Arbeit und Bau M-V die Änderung genehmigt. Die Genehmigung der Änderung des F-Planes wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist somit wirksam. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die mit dem B-Plan Nr. 16 überplanten Flächen als Wohnbauflächen aus. Die Überplanung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

Bei der vorliegenden Planänderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung sowie die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 durchgeführt werden kann.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 1. vereinfachten Änderung dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1995, Auszüge aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Nordwestmecklenburg vom 14.10.2004 und 10.03.2005 sowie der seit Oktober 2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16.

3. Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst die Flurstücke 157/3, 165 (teilw.), 71/2 und 66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Weitendorf und beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Gegenstand der Änderung in dem allgemeinen Wohngebiet ist die Verschiebung von Baugrenzen um ca. 15 m bzw. ca. 3 m in südliche Richtung. Des Weiteren soll auf dem Flurstück 71/2 innerhalb des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes ein ca. 140 m² großes Baufenster für eine Bebauung mit einem Einzelhaus ausgewiesen werden. Eine Teilfläche des Flurstücks 66 wird von privatem Grünland in ein

allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Dort soll innerhalb des ausgewiesenen Bau-fensters ebenfalls ein Einzelhaus entstehen.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften wer-den unverändert in die 1. Änderung des B-Planes übernommen. Aus besonderen Gründen der Ortseingangsgestaltung wird zusätzlich in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass die nördliche Einfriedung des Flurstücks 71/2 mit einer aus Feldsteinen errichteten, unverfug-te Trockenmauer mit einer Höhe bis zu 1,20 m zu gestalten ist.

4. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird an dieser Stelle auf die Begründung des Ur-sprungsplanes verwiesen. Dort hat sich die Gemeinde ausführlich mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandergesetzt. Die dort getroffenen Aussagen gelten uneinge-schränkt für die 1. vereinfachte Änderung fort.

Die Immissionssituation in Weitendorf wird durch zwei unterschiedliche Einrichtungen be-stimmt.

Östlich der Ortslage befindet sich eine Schweinemastanlage der Betriebsgemeinschaft Zierow Landwirtschafts KG. Die Anlage verfügt über 3416 Mastschweineplätze und unter-liegt den Anforderungen genehmigungspflichtiger Anlagen nach Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG). Die Anlage wurde durch Bescheid des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin vom 6.5.1997 genehmigt. Die Änderung der genehmigungs-bedürftigen Anlagen wurde mit Schreiben vom 3.9.1998 genehmigt.

Der Mindestabstand zwischen den Güllebehältern und der nächstgelegenen Wohnbe-bauung beträgt 180 - 190 m. Die von der Tierhaltungsanlage verursachten Geruchs-immissionen dürfen im Bereich der Wohnhäuser die Geruchsschwelle (d.h. die Geruchs-zahl 1) nicht überschreiten. Im Rahmen einer Immissionsprognose (Agrar- und Umwelt GmbH, Vetschau, 1997) wurden die Anteile der Jahresstunden für Immissionskonzentra-tionen kleiner 1 Geruchseinheit (GE/m^3) errechnet. Die Berechnung ergab, dass auf die Ortslage im Wesentlichen Immissionshäufigkeiten einwirken, die die Schwelle von 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten. Lediglich im unmittelbaren Bereich der Anlage werden Häufigkeiten von 10 % - 15 % der Jahresstunden gemessen. Aufgrund des dörf-lichen Charakters der Ortslage Weitendorf können jedoch geringfügige Überschreitun-gen der Immissionshäufigkeit toleriert werden.

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Annäherung der Wohngebäude an die Gül-lebehälter der Schweinemastanlage wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Der geringste Abstand zwischen der Immissionsquelle und dem Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung beträgt ca. 220 m.

Es kann daher festgestellt werden, dass von der nach BImSchG genehmigungspflichti-gen Anlage keine schädlichen Emissionen ausgehen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu planungsrechtlichen Festsetzungen führen müssten.

Auf dem Flurstück 165, unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindet, sich eine Schlosserei. Die Familie des Schlossereibetreibers ist gleichzeitig Antragsteller für eine ge-plante Baufensterverschiebung. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Ursprungsplanes eingehend mit den von der Schlosserei ausgehenden Emissionen auseinandergesetzt. Ebenfalls wurden die auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Im-missionen betrachtet.

In einem ersten Schritt wurden die Arbeitsabläufe in der Schlosserei durch Befragung des Betriebsinhabers analysiert. In einem zweiten Schritt wurden diese Angaben dem TÜV-Nord zur immissionstechnischen Beurteilung übermittelt. Dieser kommt bei seiner Prüfung zu folgendem Ergebnis: "Aufgrund der Tatsache, dass lärmintensive Arbeiten (z.B. der Einsatz der Flex) ausschließlich im Tagzeitraum und immer nur für kurze Zeit und im Innern des Gebäudes erfolgen, können diese als nicht immissionsrelevant für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen angesehen werden. Auch der geringe Kundenverkehr wird aufgrund der kurzen Wege auf dem Betriebsgelände als nicht immissionsrelevant eingeschätzt.

Damit kann eingeschätzt werden, dass Geräuschemissionen der Schlosserei keine Immissionsrelevanz für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen erlangen." Immissionsrechtliche Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass wesentliche Änderungen im Betriebsablauf der Schlosserei stets unter dem Aspekt zu betrachten sind, dass sich der Betrieb in einem allgemeinen Wohngebiet befindet und die Schutzbedürftigkeit der umgebenden Nutzungen zu beachten ist.

5. Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung erfährt gegenüber den bisherigen Planungen keine Änderungen. Die Änderungsflächen werden über die vorhandenen Straßen "Lange Straße West", "Lange Straße Ost" bzw. "Lange Straße Nord" erschlossen. Die Straßen sind sowohl aus Richtung Wolde als auch aus Richtung Proseken zu erreichen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Aus dem Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergibt sich, dass sich bezüglich der Änderungen auf den Flurstücken 157/3 und 165 die für die Eingriffsbewertung sowie für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bedeutsamen Parameter gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert haben. Die maximale Bebaubarkeit des Änderungsbereiches festlegende Grundflächenzahl erfährt keine Änderung. Daher sind hierfür keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Fällung der Buche auf dem Flurstück 165 wird wertmäßig ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der erheblichen Vorschädigungen, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 15.03.2005 bestätigt wurden, wird festgesetzt, dass zum Ausgleich der mit der Fällung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem gemeindeeigenen Flurstück 64/25 im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen zum Ursprungsplan 4 Bäume der Arten Feldahorn, Hainbuche oder Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (bestehender Baum 100 m² Flächenäquivalent, Neupflanzungen 25 m²/Baum).

Bei den Änderungen auf den Flurstücken 71/2 und 66 werden gegenüber dem Ursprungsplan zusätzliche Flächenversiegelungen bzw. Änderungen bei den vorhandenen Biotoptypen vorbereitet. Daher ist zu prüfen, ob Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten Tier- und Pflanzenwelt und der unbelebten Landschaftsfaktoren, d.h. Boden, Wasser, Luft und Klima. Auch das Landschaftsbild gehört in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut dazu.

Nach § 19 BNatG i.V.m. § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

6.1 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Darstellung der erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Somit wird i.d.R. innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmeflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie die Vorgabe wasserdurchlässige Beläge zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordnerischer Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit für den Naturschutz gegenüber der Wertigkeit im Voreingriffszustand, sind weitere Kompensationsflächen heranzuziehen und in die Bewertung einzubeziehen.

Als Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dienen die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg- Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999).

6.2 Naturräumliche Ausgangsbedingungen

Für die Ermittlung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden die Änderungsbereiche auf den Flurstücken 66 und 71/2 untersucht.

Der Untersuchungsraum weist die im Folgenden aufgeführten Biotoptypen auf (vgl. Tab. 1):

- **Bäume und Gehölzflächen**

- Rotbuche auf dem Flurstück 71/2

Die vorgefundenen, geordneten, Baumpflanzungen und imposante Einzelexemplare alter Bäume im Untersuchungsgebiet gehen auf Anpflanzungen der ehemaligen Gutsanlage Weitendorf zurück.

Auf dem Grundstück südlich der Langen Straße am Ortseingang von Proseken stehen alte ausgewachsene Bergahorne und Rotbuchen, die unbedingt erhalten werden sollten. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst.

- Kastanien und Linden am Landweg nach Neu Weitendorf

An dem unbefestigten Weg sind Reste einer Baumreihe aus Kastanien und weiter nördlich Reste einer Lindenallee vorhanden. Außerhalb der Ortslage stehen an der Westseite des Weges Hybridpappeln.

- **Grünlandflächen**

- Mähwiese

Nördlich des Ortseingangs aus Richtung Proseken hat sich auf dem Flurstück 66 eine kleinteilige Grünlandfläche erhalten, die derzeit noch abschnittsweise als Mähwiese genutzt wird. Am Rand – außerhalb des Geltungsbereiches - stockt ein Grauweiden- und Bergahorngehölz. Der nördliche Rand der Mähwiese ist durch Ablagerungen von Bioabfällen ruderalisiert.

- Nutzgärten

In den Biotoptyp Nutzgärten wurden die Flächen des Flurstücks 71/2 eingeordnet, die vorwiegend aus vegetationsarmen, verdichteten, teilversiegelten oder wassergebundenen Decken bestehen. Meist werden diese Grundstücke zur Kleintierhaltung genutzt.

- **Landschaftsbild**

Die Landschaft um Weitendorf wird durch ein flaches bis flachwelliges Relief der Grundmoränenlandschaft geprägt. Intensiv genutzte Ackerflächen, die durch Baumreihen und Hecken an Wegen und Gewässern unterbrochen werden, bestimmen die Landschaft. Kleine Ortschaften liegen, durch Gärten eingebunden, in der Landschaft. Auch die Ortslage Weitendorf ist durch die meist recht tiefen Gartengrundstücke, die teilweise an den Rändern mit Gehölzen bestanden sind, harmonisch in die Landschaft eingebettet. Lediglich die Stallanlage östlich der Ortslage beeinträchtigt durch ihre unmaßstäblichen Gebäude das Landschaftsbild.

Der durch die B-Planänderung vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild ist als äußerst gering zu bewerten, da sich die Eingriffsflächen innerhalb der vorhandenen Ortslage befinden. Darüber hinaus wird der östliche Rand der Ortslage negativ von der Stallanlage beeinflusst.

6.3 Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und

- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannweite (z.B. Wertstufe 1- 3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und / oder keine

Rote Liste Biototypen BRD zuzuordnen sind, werden Wertstufen unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes festgestellten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst.

Tab. 1: Im Änderungsbereich vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biototyp.	Biototyp M- V	Wertstufe
2.7.1	Ältere Einzelbäume	4
9.3.2	Grünland auf Mineralstandort	1
13.8.3	Nutzgarten	-
14.11.1	Brachfläche der Dorfgebiete	1

Die Bestandsbeschreibungen und die Darstellungen in Tabelle 1 zeigen, dass der weit überwiegende Teil des Planungsraumes als Gartenland, Brachflächen und Grünland genutzt werden. Als höherwertige Biotopformen sind die Einzelbäume (eine Rotbuche sowie Teile einer Kastanienreihe) zu beachten. Die Biotop- und Nutzungstypen sowie das Landschaftsbild sind anthropogen überformt.

Vorbelastungen ergeben sich durch die bereits vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung der Grünlandflächen. Die gärtnerisch genutzten Flächen, insbesondere die vorhandenen Brachflächen und Flächen für die Kleintierhaltung können eingeschränkt Lebensraumfunktionen übernehmen.

Bei den nachfolgenden Flächenbilanzen bleiben die Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung unberücksichtigt, auf denen im Vergleich zum Ursprungsplan lediglich geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen durchgeführt werden. Das Eingriffsgebiet betrachtet also die Flurstücke 71/2 (rd. 1500 m²) und 66 (teilweise) mit rd. 1100 m². Die geplante Fällung der vorgeschädigten Buche auf dem Flurstück 165 wurde bereits im Vorfeld berücksichtigt.

Tab. 2: Eingriffsrelevante Biotopformen in ihrer numerischen Wertigkeit für geplante Bauflächen

Biotopform	Fläche in m ²	Wertigkeit
Ältere Einzelbäume	4 Bäume	4
Grünland auf Mineralstandort	1100	1
Nutzgarten	1300	0,5
Brachfläche der Dorfgebiete	200	1
Σ	2.600	

6.4 Eingriffsminderung

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch Inanspruchnahme und Überbauung von ökologisch niedriger zu bewertenden Flächen entsprochen. Hochwertige Flächen werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Vermeidung von Eingriffen in hochwertigen Beständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch entsprechenden Abstand der Bebauung, insbesondere Schonung der Baumbestände;

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- Empfehlung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste Bauweise der Gebäude.

6.5 Eingriffsdarstellung

Trotz fast ausschließlichem Verlust von Wert- und Funktionselementen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege wird Bodenoberfläche neu versiegelt. Auch in den nicht direkt überbauten Grundstücksanteilen wird die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert. Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers vergrößert sich durch Flächenversiegelung.

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung werden die in den Tabellen 3 und 4 dargestellten, eingriffsrelevanten Flächennutzungen verursacht:

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Flächen wird entsprechend der festgesetzten GRZ eine maximale Versiegelung von ca. 520 m² für Gebäude entsprechend Tab. 2 ermöglicht. Zusätzlich wird für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze die nach BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um max. 50 % mit ca. 260 m² berechnet. Bei den verbleibenden Flächen wird davon ausgegangen, dass sie als Gartenflächen genutzt werden.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Vergrößerung der bebaubaren Flächen nicht. Die Flächen befinden sich innerhalb der Ortslage, die Eingangssituation wird städtebaulich neu geordnet.

Berücksichtigung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades bei der Bestimmung des Kompensationserfordernisses sowie mittelbarer Beeinträchtigungen von Kompensationsmaßnahmen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Ihrer Größe und Geschlossenheit entsprechend, erfüllen Sie ökologische, aber auch landschaftsästhetische und somit für die Erholungsfunktion wichtige Grundfunktionen. Die Lage von Flächen in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Das Kompensationserfordernis ist aufgrund der Lage in einem landschaftlichen Freiraum zu erhöhen bzw. bei bereits gegebener Vorbelastung des Raumes zu reduzieren.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird insbesondere der Eingangsbereich der bebauten Ortslage Weitendorf städtebaulich neu geordnet. Es wird deutlich, dass durch vorhandene Straßen, Gebäude und sonstige Einrichtungen eine Vorbelastung des landschaftlichen Freiraumes existiert. Da alle planerischen Festsetzungen in der Ortslage einen Abstand von ≤ 50 m zu vorbelasteten Bereichen besitzen,

wird bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 angesetzt.

Werden Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die ebenfalls einer Beeinträchtigung durch gegebene Vorbelastungen ausgesetzt sind, so ist auch bei der Bestimmung deren Wertigkeit die Vorbelastung zu berücksichtigen. Bei Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen durchgeführt werden sollen, die einen Abstand von ≤ 50 zu Störquellen aufweisen wird mit einem Wirkungsfaktor von 0,75 gerechnet. Liegt der Abstand zwischen 50 m und 200 m, wird ein Wirkungsfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 3 hervor. Jeder Wertstufe eine Biooptyp ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab 3: Kompensationserfordernis

Biooptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/ Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Grünland	Vollversiegelung für Bebauung	220	1	1,5	0,5	0,75	330
Nutzgarten	Vollversiegelung für Bebauung	300	0,5	0,5	0,5	0,75	225
Grünland	Umwandlung in Ziergarten	880	1	1	-	0,75	660
Nutzgarten	Umwandlung in Ziergarten	1200	0,5	0	-	0,75	0
Summe							1215

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 1215 Wertpunkte.

Die in den Änderungsflächen vorkommenden älteren Einzelbäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Fall der Rotbuche auf dem Flurstück 71/2 sowie im Fall der Kastanien am Weg nach Neu Weitendorf hat die Gemeinde mit den Flächeneigentümern eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, die neben dem generellen Schutz der Bäume auch vorsieht, im Falle auftretender Schädigungen einen Gutachter zu beauftragen, der den Grund der Beeinträchtigung zu untersuchen hat. Wird festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit oder durch die bauliche Nutzung des Grundstücks hervorgerufen wurde, hat der Eigentümer Ersatz mindestens bis zur Höhe des naturräumlichen Wertes zu leisten. Den Wert bestimmt der unabhängige Gutachter. Dieser wird von der Gemeinde bestimmt, die Kosten trägt der Eigentümer.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Lebensraumverlust und Bodenversiegelung bestimmen das Kompensationserfordernis. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" sollten vor allem bislang intensiv genutzte Flächen zum Ausgleich extensiviert werden. Diese Zielvorgabe bildet einen Teil der Ausgleichsmaßnahme.

Der Gemeinde Gägelow steht ein Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen am Rand der Ortslage Gägelow zur Verfügung. Der Flächenpool befindet sich auf dem Flurstück 64/25 der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Auf diesem Flurstück wurden bereits für den Ursprungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die von der Gemeinde durchgeführt werden. Die dabei entstehenden Kosten werden den Verursachern gemäß Satzung zugeordnet.

Als Ersatzmaßnahme wurde für den Ursprungsplan festgesetzt, eine Teilfläche des genannten Flurstücks in einer Größe von 850 m² als Sukzessionsfläche aufzulassen und weitere 400 m² als naturnahe Feldgehölzinseln zu bepflanzen.

Für die herzustellende Sukzessionsfläche war die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche aufzulassen und mit einer Gras- Kräutermischung einheimischer Arten einzusäen. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen oder zu beweiden.

Die anstelle des aufgelassenen Ackerlandes anzulegenden unregelmäßig geformten Gehölzinseln sind ausschließlich mit heimischen Gehölzen wie Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Holunder u.a. im Verband von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen und zu erhalten. Es sind 10 % Heister aus Feldahorn, Hainbuche und Stieleichen einzustreuen. Die Gehölzflächen sind während der dreijährigen Entwicklungspflege mit Schutzzäunen gegen Wildverbiss einzuhausen.

Als Kompensationsmaßnahme für die durch die 1. vereinfachte Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird vorgeschlagen, die bereits festgesetzten Maßnahmen des Ursprungsplan flächenmäßig zu erweitern.

Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage von Sukzessionsflächen auf umgewandelter Ackerfläche	610	1	2	1,0	1220
Summe					1220

Durch die Erweiterung der für den Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das Kompensationserfordernis von 1215 Wertpunkten vollständig ausgeglichen.

7. Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung maßgeblichen Parameter bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Telefon, Löschwasser sowie die Entsorgung ist gesichert.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Planungskosten

Die Kosten der Planänderung werden von den Eigentümern der betroffenen Flurstücke übernommen.

Gemeinde Gägelow, den 14.06.2005



Der Bürgermeister