

Deckblatt: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22

„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen

Begründung

Satzungsbeschluss

23.02.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Gägelow
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	10
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	11
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	11
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
5. Umweltbelange	12
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	12
5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	13
5.3 Erfassung des Baumbestandes	15
5.4 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.....	16
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung- AFB	16
5.6 Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)	19
5.7 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange.....	21
6 Planwirkungen	25
7. Immissionsschutz	26
8. Sonstiges	26

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird das Ziel verfolgt, die bestehende Gewerbebrache zu Gunsten der Errichtung eines Nahversorgers umzunutzen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant seinen jetzigen Standort im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ), südöstlich des Geltungsbereiches, zugunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu verlegen. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Im Vorfeld dieser Planung hat hierzu bereits eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden stattgefunden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wurde am 24.08.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung fand vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 statt. Im selben Zeitraum wurden auch die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde geprüft. Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen und Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22. Die vorgebrachten Hinweise wurden in der Abwägung zur Kenntnis genommen und ggf. ergänzt. Die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden auf Grundlage der erhaltenen Stellungnahmen weiter ausgeführt. Weiterhin wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, welche Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“, befindet sich im Westen der Ortschaft Gägelow am Prosekener Grund. In der Ortslage Gägelow sind neben dem MEZ auch Sondergebiete für einen Baumarkt, einen Möbelmarkt sowie diverse weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Landesstraße 01
im Osten: durch ein Gewerbegebiet
im Süden: durch ein Gewerbegebiet und
im Westen: durch Grünland sowie Ackerflächen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha.



Luftbild des Plangebietes in Gägelow, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird im Flächennutzungsplan aktuell als Gewerbefläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dargestellt.

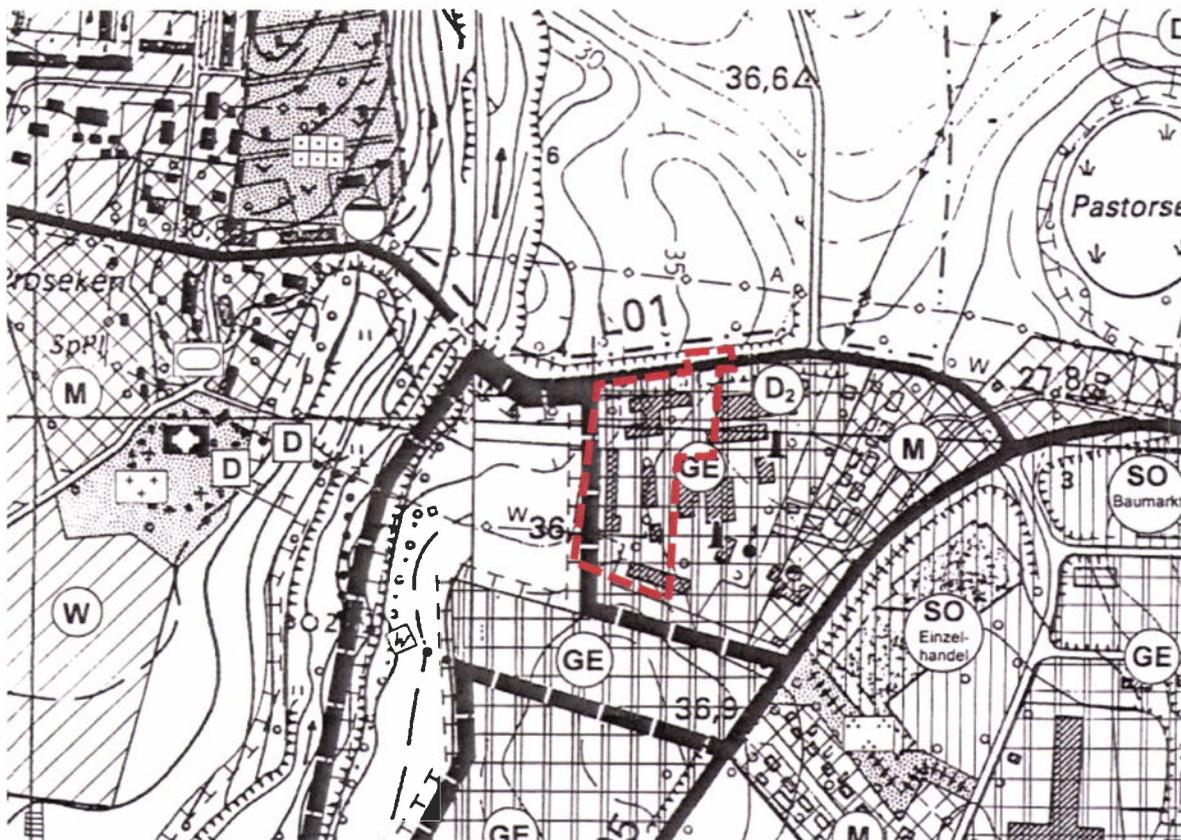
Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S: 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte, Maßstab 1:10.000, vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow verwendet.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Gägelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gägelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-

Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gägelow und Wismar.

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung Großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise im Stadt-Umland-Raum anzusiedeln. Voraussetzung hierfür sind intensive funktionale und verkehrliche Verflechtungen mit der Kernstadt sowie der Ausschluss von Beeinträchtigungen der Einzelhandelsfunktion.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat der Standortverlagerung des Einzelhandelbetriebes „Norma“ unter der Maßgabe zugestimmt, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 ausgeschlossen werden. Dieser Maßgabe ist die Gemeinde Gägelow mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefolgt. Es wird das Planungsziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne als unzulässig festzusetzen. Hierbei wird die Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu Grunde gelegt.

Die Gemeinde Gägelow stellt den Bebauungsplan Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf, um brach liegende Flächen wieder nutzbar zu machen. Damit wird den Grundsätzen, der Innenentwicklung den Vorzug vor Außenentwicklung zu geben sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, entsprochen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

In Gägelow gibt es bereits Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum und einen Baumarkt, die südöstlich von dem Geltungsbereich liegen. In dem Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum befindet sich das Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Dort ist bereits ein Norma-Markt ansässig, welcher nun zwecks Verkaufsflächenvergrößerung seinen Standort verlegen möchte. Als geeigneter Standort wurde der westliche Ortseingang von Gägelow entlang der Landesstraße 01 ausgewählt.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow. Er definiert einen städtebaulichen Missstand. Es befinden sich dort die nicht mehr genutzten Gebäude eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte, die sich in einem offensichtlich verwahrlosten Zustand befinden. Hiervon zeugen eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden. Zudem gibt es dort brachliegende Nebenanlagen, Garagen sowie Einträge von Hausmüll und Bauschutt.

Das Gebiet liegt direkt an der Landesstraße 01 über die es auch mittels einer Zufahrt erschlossen wird. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Baumreihen mit Pappeln und Ahornen.



Zufahrt zum Gelände von der L 01



Ehemaliges Lehrlingswohnheim



Brache südlich im Geltungsbereich



Garagen und Baumreihen

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Schaffung einer planrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1 200 m² in Verbindung mit einem Bäcker bzw. Fleischer.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß gestattet es zusätzlich zu den Hauptgebäuden auch den ermittelten Stellplatzbedarf von mindestens 80 Stellplätzen sowie die dazugehörige Zufahrt baulich umzusetzen.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. Dadurch wird die Realisierung eines ausreichend großen Gebäudekörpers für den Nahversorger gewährleistet. Es ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Firsthöhe auf maximal 11,0 m begrenzt wird. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Maßgebend ist die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Damit wird eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur erreicht.

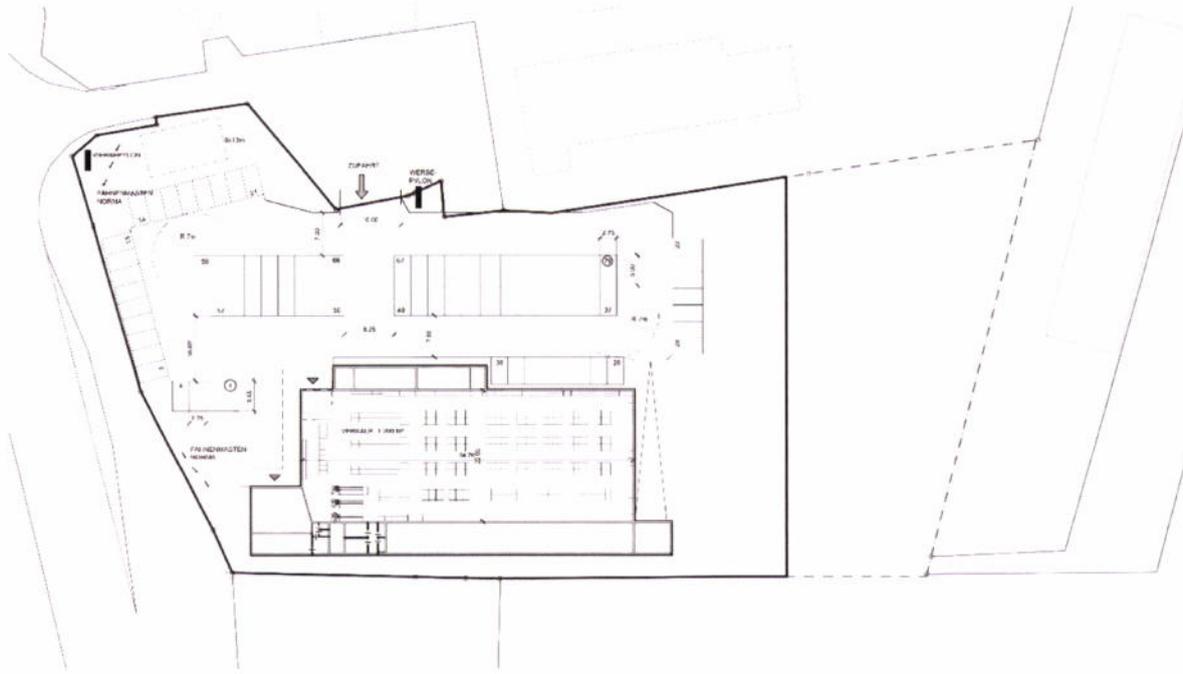
Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von zwei Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem für die Firsthöhe definierten Bezugspunkt zulässig ist. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von sechs Fahnenmasten und notwendigen Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem definierten Bezugspunkt. Damit wird dem Verbrauchermarkt die Möglichkeit einer zeitgemäßen Werbung eingeräumt.

Im Einmündungsbereich zur Landesstraße 01 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Dadurch wird ein schonender Umgang mit der Ressource Boden sichergestellt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind dort eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird ein sanfter Übergang der Bebauung in die Landschaft erzeugt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Plangebietes wurde auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, um die dort bestehenden Bäume nicht zu beeinträchtigen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.



PROJEKTENTWICKLUNG NORMA Filiale Gägelow	5 Gang Ausführung / VK Fläche: 1.200 m² Grundstück: 7.100 m² / PKW: 79 Stck.		<small>Architekturbüro Sauerwein Christian Sauerwein 14275 Küsselbach Tel: 030 630 00 00 Mail: buero@sauerwein.de</small> 26.02.2020
	Aussenanlagen 5 Gang	M = 1:500	

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22,
 Architekturbüro Sauerwein, Kühlungsborn

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Gägelow. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als Dachform für das Hauptgebäudedach wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 10° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Materialien zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Nahversorger wird über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die in die Landesstraße 01 mündet, erschlossen. Das Flurstück 155/79 (ca. 1 300 m²) auf dem sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet, ist im privaten Eigentum. Um die Zufahrt der Anlieger zu den Grundstücken sicherzustellen, wurden daher zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der angrenzenden Flurstücke festgesetzt. Dies betrifft die Flurstücke 155/76, 155/77 und 155/81 der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Ein 10 m breiter Einfahrtsbereich sichert eine auch für den Lieferverkehr ausreichend dimensionierte Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet.

Die Landesstraße 01 mündet nach ca. 300 m in Richtung Ortsmitte vom Plangebiet entfernt in der Bundesstraße 105. Somit verfügt der Nahversorger über eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen in Gägelow. Zusätzlich befindet sich eine Bushaltestelle an der Landesstraße 01 auf der Höhe des Sonstigen Sondergebietes SO. Eine enge verkehrliche Verflechtung mit der Kernstadt Wismar ist gegeben.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl für die Kunden des Nahversorgers durch den Vorhabenträger bereitzustellen. Es wurde ein Stellplatzbedarf von mindestens 80 Stellplätzen ermittelt. Die Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

In dem Einmündungsbereich zur Landesstraße 01 werden von Bebauung freizuhalten Flächen in Form von Sichtdreiecken festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt ca. 1,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	9 100
Verkehrsflächen	2 100
Plangebiet, Summe	11.200

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m² nicht übersteigen. Für das Sonstige

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8 ergeben sich 7 300 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandene Infrastruktur entlang der Landesstraße 01. Die vorhandenen Leitungen sind ggf. anzupassen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar aus dem Wasserwerk in Gramkow. Die neuen Hausanschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar anzuschließen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Im Jahr 2017 wurde in der Gemeinde Gägelow ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Die notwendige Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden kann in dem Geltungsbereich über einen in östlicher Richtung (ca. 130 m entfernt) an der Landesstraße 01 vorhandenen Vertragshydranten sichergestellt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverband Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. An die vorhandenen Anschlüsse kann angebaut werden.

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Dies dient Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband in das vorhandene Leitungssystem entlang der Landesstraße 01 einzuleiten. Abstimmungen sind darüber hinaus auch mit dem Grundstückseigentümer, dem Straßenbauamt Schwerin, zu führen.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt. Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss des geplanten Baugebietes an das Gasnetz ist vorgesehen. Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes befindet sich im Eigentum der Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG. Die Verkehrsflächen sind im privaten Eigentum. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger, Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beträgt ca. 1,1 ha. Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird das Ziel verfolgt, die bestehende Gewerbebrache zu Gunsten der Errichtung eines Nahversorgers umzunutzen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant seinen jetzigen Standort im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ), südöstlich des Geltungsbereiches, zugunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu verlegen. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden.

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an Wismar. Zudem liegt die Gemeinde verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar mit Grevesmühlen verbindet. In der Ortslage Gägelow sind neben dem MEZ auch Sondergebiete für einen Baumarkt, einen Möbelmarkt sowie diverse weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow, am Prosekener Grund. Er definiert einen städtebaulichen Missstand. Es befinden sich dort die nicht mehr genutzten Gebäude eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte, die sich in einem offensichtlich verwahrlosten Zustand befinden. Hiervon zeugen eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden. Zudem gibt es dort brachliegende Nebenanlagen, Garagen und diverse Altmaterialien.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Landstraße L 01, im Süden und Osten an Gewerbebetriebe und im Westen an Grünland und Ackerflächen.

5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb bzw. direkt angrenzend an den Siedlungsraum der Gemeinde Gägelow werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM, 2008) für die Region Westmecklenburg für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussage formuliert. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering (siehe Karte 9).
- Nordwestlich, in etwa 2 500 m Entfernung, befindet sich die Ostsee, die zum einen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und zum anderen als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ausgewiesen ist (siehe Karte 10).
- Nordwestlich, etwa 1 500 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 2 500 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 2 500 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (NSG) Nr. L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (in ca. 1 500 m Entfernung)

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

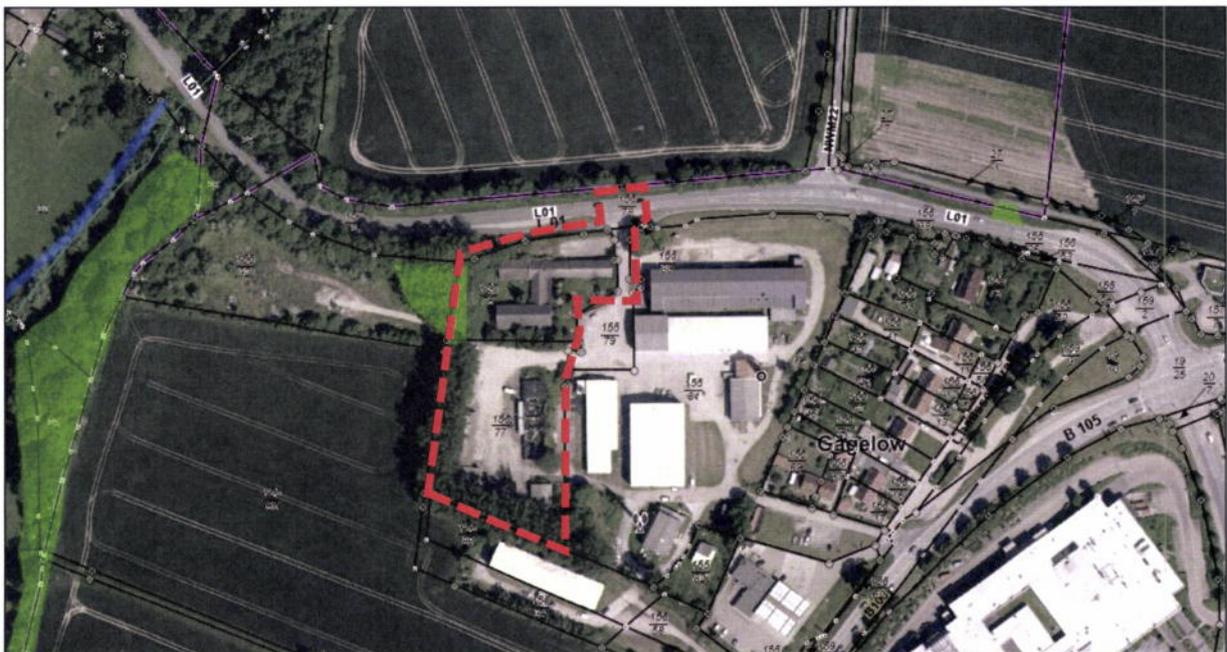
Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM11359 – Baumgruppe – westlich in und angrenzend an das Plangebiet

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope

- NWM10635 – Feldgehölz, Entfernung ca. 125 m in westliche Richtung
- NWM10626 – Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation, Entfernung ca. 170 m in westliche Richtung
- NWM11367 – Baumgruppe, Entfernung ca. 170 m



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Das im Kartenportal Umwelt M-V dargestellte gesetzlich geschützte Biotop NWM11359 „Baumgruppe“, westlich in und angrenzend an das Plangebiet entspricht nicht mehr den Vorgaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V. Auch die untere Naturschutzbehörde bestätigte bei einem Vorort-Termin, dass man bei dieser Baumgruppe nicht mehr von einem gesetzlich geschützten Biotop ausgehen kann. Die Baumgruppe steht auf dem ehemaligen Gelände des Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL). Angrenzend zum Biotop befindet sich die Landesstraße 01, das ehemalige Betriebsgebäude sowie ein Lagerplatz, der durch einen betonierten Weg zugänglich ist.

Durch den benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzenden Biotopstrukturen möglich. Diese sind durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie dem angrenzenden Lagerplatz

anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die zusätzlichen mittelbaren Wirkungen können als gering eingeschätzt werden. Bei der im Bebauungsplan genannten Bebauung, handelt es sich um eine Neuerrichtung eines Nahversorgers, die vorhandene Brache wird im Zuge der Bebauung zurückgebaut.

Mit dieser Bebauung sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde als nicht erheblich und störend eingestuft, da sich in unmittelbarer Nähe keine Wohngebiete befinden, sondern lediglich gewerbliche Nutzungen. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters aus, sodass, unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

5.3 Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Im nordwestlichen Bereich bzw. westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Die Baumgruppe besteht aus jungen Laubbäumen (Pappel und Ahorn). Umgeben wird die Baumgruppe von der Landesstraße L01, der Gewerbefläche sowie einem teilweise betonierten Feldweg der zu einem Lagerplatz führt. Nach Angaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V müssen Feldgehölze, die unter dem Schutz stehen, an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben und in der freien Landschaft verortet sein. Bei dieser Baumgruppe trifft dies nicht zu. Auch ein Vorort-Termin mit einem Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde bestätigte die fehlerhafte Einordnung der Baumgruppe als gesetzlich geschütztes Biotop. Er verwies darauf, dass das Gelände vor der Wende von dem Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) genutzt wurde und die Abgrenzung noch heute durch den vorhandenen Zaun am Rand des Gehölzes nachzuweisen ist.

Die aus Pappeln bestehende Baumreihe bildet den westlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes. Mit Umsetzung der Planungsziele, sind die Baumreihe sowie die Baumgruppe (tlw.) nicht sinnvoll zu erhalten. Obwohl die Pappeln überwiegend einen Stammumfang über 100 cm besitzen, sind sie nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ein entsprechender Fällantrag für die Fällung der Pappeln, die sich im Innenbereich befinden, ist demnach nicht erforderlich.

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

Ebenfalls sind die Abrissarbeiten bzw. Baufeldberäumung sowie Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außer als Brutzeit von Vögeln sowie Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

Das gesamte Plangebiet kann als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) kartiert werden. Neben dem ehemaligen brach liegenden, aufgelassenen Lehrlingswohnheimes und angrenzender Gaststätte, welches sich direkt an der L01 befindet, sind im südlichen Bereich des Plangebietes eine ruinöse Lagerhalle/ Werkstatt und mehrere nicht mehr genutzte Garagen zu finden. Das gesamte Areal ist bereits versiegelt und aktuell mit Brombeersträuchern, Hundsrose, Kreuzdorn und weiteren wildwachsenden Pflanzen bewachsen. Westlich angrenzend befindet sich eine Baumgruppe (BBG), die aus Pappeln und Ahornen besteht. Südlich der Baumgruppe bildet eine Baumreihe (BRR) aus Pappeln den westlichen Abschluss des Plangebietes. Im Norden grenzt die Landesstraße L01 sowie Ackerflächen ans Plangebiet an, östlich befinden sich zwei Gewerbebetriebe.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung- AFB

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht (Stand: Juli 2020) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz und wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch den Gutachter eine aktuelle Erfassung der Artengruppe Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow und umfasst ein teilweise aufgelassenes Gewerbegebiet mit einem zweigeschossigen ehemaligen Lehrlingsgebäude, einer eingeschossigen ehemaligen Gaststätte sowie einigen Nebenanlagen wie Garagen und einer Lagerhalle/ Werkstatt. Der gesamte Gebäudebestand befindet sich in einem verwahrlosten Zustand, der u.a. durch eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden erkennbar wird. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzt eine Baumgruppe aus Pappel und Ahorn sowie im Westen eine Reihe von Schwarzpappel-Hybriden in einem Alter von etwa 50 Jahren an.

Mit Umsetzung der Planungsziele sollen auf dem Gelände alle Gebäude zurückgebaut sowie alle Pappeln entfernt werden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorgaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

Im § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1-4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wild lebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen/ FCS-Maßnahmen¹).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen:

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung der Artengruppe Vögel und Fledermäuse waren der zurückzubauende Gebäudebestand und der nicht zu erhaltene Baumbestand im Nordwesten bzw. Westen des Plangebietes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 12 Brutvogelarten, die sowohl im Gebäude- als auch im Gehölzbestand nachgewiesen werden konnten. Es handelt sich dabei um folgende Arten: Ringeltaube, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Mönchgrasmücke, Dorngrasmücke, Grünfink, Stieglitz und Bluthänfling. Da die Arten Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling mehrjährig dieselben Nester bzw. dieselben Nistplätze nutzen, ist eine Durchführung von CEF-Maßnahmen beim Abbruch der Gebäude erforderlich. Es wird empfohlen Nischenbrüterhöhlen sowie Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes anzubringen.

Die weiteren kartierten Brutvogelarten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze, sodass mit Umsetzung der Planungsziele erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude wurden die Fassaden nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Auch Mauerspalt, Risse, Fugen und Öffnungen wurden intensiv geprüft. Der Baumbestand wurde zum einen im unbelaubten Zustand nach Baumhöhlen abgesucht und zum anderen erfolgte eine Ausflugkontrolle. An den Gebäuden sowie im Baumbestand gelangen keine Nachweise von Fledermäusen.

¹ Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen. Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF Maßnahmen – measures to ensure the „continued ecological functionality“) und sogenannte FCS Maßnahmen (measures to ensure a "favorable conservation status) zu unterscheiden. Es handelt sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitats. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei FCS-Maßnahmen der konkret-individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, haben Gebäudeabbrucharbeiten sowie die Entfernung der Gehölze und sonstiger Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung der Artengruppe Reptilien und Amphibien waren Hohlräume, Steinplatten oder Wurzelbereiche (Reptilien) oder feuchte (Erd-) Löcher, temporäre Klein- bzw. Stillgewässer, Steinhaufen oder Baumstümpfe (Amphibien).

Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen angebracht. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und zuvor hineingefallene Tiere aus den Gruben zu entfernen sind.

5.6 Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Da sich der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ausschließlich mit der Erfassung und Bewertung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien beschäftigt, werden hier in der Potentialabschätzung die weiteren im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden und relevanten Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie betrachtet. Dieses umfangreiche Artenspektrum soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche in Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

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

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

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Entscheidend hierfür sind u. a. trockene Bedingungen. Für die Haselmaus fehlen im

Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

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

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Alle die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Libellenarten leben an naturnahen, dynamischen größeren Fließ- und Stillgewässersystemen bzw. in Moor- und Sumpfbereichen mit Wasserpflanzen, Röhrichtbeständen oder Seggenrieden. Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale somit ausgeschlossen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Libellen gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare, saubere Stillgewässer, auch dystrophe Gewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und saubere, mäßig bis schnell fließende Bäche und Flüsse mit abwechslungsreicher Ufergestaltung als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

5.7 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäudeabbruch

Das teilweise aufgelassene Gewerbegebiet mit ruinösen Gebäudebestand des ehemaligen Betriebsgeländes (ehemaliges Lehrlingsgebäude und Gaststätte) sowie deren Nebenanlagen (Garagen, Lagerhalle/ Werkstatt) stellen potentiell ein Habitat für Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse dar. Mit dem Abriss des Gebäudes ergibt sich ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde beschrieben, dass drei Brutvogelarten im Gebäude nachgewiesen wurden und vor dem Gebäudeabriss entsprechende CEF-Maßnahmen erforderlich sind, um die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz und Bachstelze ist durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Die Quartierelemente

für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen an dem zu errichtenden Gebäude angebracht werden.

Wichtig dabei ist, dass CEF-Maßnahmen bereits vor Baufeldfreimachung, ökologisch voll funktionsfähig sein müssen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Maßnahmen einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf erfordert.

Ein Nachweis von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien in und um den Gebäudebestand ist seitens des Gutachters nicht erfolgt, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Baumgruppe vorhanden, die im Zuge der Errichtung des Nahversorgers teilweise entfernt werden muss. Zudem ist die am westlichen und südlichen Planungsrand befindliche Baumreihe aus Pappeln nicht sinnvoll zu erhalten.

Das festgestellte Arteninventar der Artengruppe Brutvögel weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gehölzen auf dem Gelände sowie in der Nähe des Geltungsbereiches. Laut Gutachter erstrecken sich die Reviere der Brutvögel auf die Bereiche außerhalb des Plangebietes, sodass kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen darf.

Ein Nachweis von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien in und um den Gehölzbestand ist seitens des Gutachters nicht erfolgt, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sowie in deren Umgebung sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Ein Vorkommen der Artengruppe Amphibien wird demnach ausgeschlossen.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst den nordwestlichen Bereich der Gemeinde Gägelow. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände, welches derzeit brach liegt. Durch die aktuell angrenzende gewerbliche Nutzung stellt sich das Plangebiet als bereits anthropogen vorgeprägt dar, so dass bereits aktuell nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird dieses Gelände umgenutzt und ein Gebäude für einen Nahversorger errichtet.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die CEF- bzw. FCS-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abriss des ruinösen Betriebsgebäudes zu beachten.

➤ Lärm

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist mit vermehrten Lärmimmissionen aufgrund von Liefer- und Einkaufsverkehr zu rechnen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch keine Wohngebiete, sondern lediglich gewerbliche Nutzungen, die Landesstraße 01 sowie Grünland und Ackerflächen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen und eine zusätzliche verkehrliche Belastung von ruhigen Wohnstraßen sind daher ausgeschlossen.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist (siehe AFB), ist auch eine potentiell zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar einzuschätzen.

Die baubedingten Lärmbelastungen werden als temporär und damit nicht erheblich eingestuft.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Der beabsichtigte Abriss von baulichen Strukturen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit und außerhalb der Nutzung potentieller Sommerquartiere, d. h. innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28./29. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel oder Hangplätze der Fledermäuse zerstört werden.
- Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist beim Abbruch der Gebäude und Bäume erforderlich. Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:
 - *4 Stück Nischenbrüterhöhlen*
 - Die Nisthilfen sind bis zum 1. April 2021 und vor dem Gebäudeabriss fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen
 - *1 Stück Sperlingsmehrfachquartier*
 - Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen am Baumbestand angebracht werden
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bau-schutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und Gebäudeteilen keine Brutvögel brüten, Fledermaus, Amphibien und Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

6 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus einem aufgelassenen bzw. nicht mehr genutzten Betriebsgelände beschreiben.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung wird dem städtebaulichen Missstand des nicht mehr genutzten Geländes (ehemaliges Lehrlingswohnheim, Gaststätte sowie Nebenanlagen) am Prosekener Grund entgegengewirkt. Der Lebensmittelmarkt, der sich derzeit noch im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) in Gägelow befindet, strebt einen Standortwechsel und eine Verkaufsflächenvergrößerung an, sodass das Gelände als geeigneter Standort ausgewählt wurde.

Aufgrund der Aufwertung bzw. Umnutzung der derzeit brach liegenden Fläche sind die zu erwartenden Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden. Die zu erwartende Eingriffe in das Landschaftsbild können sogar als positiv bewertet werden, da der städtebauliche Missstand verschwindet.

Da der Geltungsbereich bereits aus überwiegend versiegelten und anthropogen beeinträchtigten Flächen besteht, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotopen auszuschließen. Der Wegfall der Bäume ist aus naturschutzfachlicher Sicht zwar als Abwertung zu betrachten, dient aber der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes sowie der Aufwertung der Fläche. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stehen ausreichend Gehölzstrukturen zur Verfügung. Zudem werden die Parkplatzflächen mit Grünstrukturen und Laubgehölzen gestaltet.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches, hinter dem zu errichtenden Gebäude des Verbrauchermarktes, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es ist dort eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird ein sanfter Übergang der Bebauung in die Landschaft erzeugt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Plangebietes wurde auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, um die dort bestehenden Bäume als Abgrenzung zur freien Landschaft zu erhalten und nicht zu beeinträchtigen.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Die Gebäude würden weiter verfallen und ein negatives und verwahtes Bild darstellen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Die Planungsarbeiten wurden so durchgeführt, dass die Umweltbelange hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet stets beachtet werden.

7. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist mit vermehrten Lärmimmissionen aufgrund von Lieferverkehr zu rechnen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch keine Wohngebiete. Bei den an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 angrenzenden Flächen handelt es sich um Gewerbe-, Verkehrs- und landwirtschaftliche Flächen. Eine entsprechende Darstellung liegt auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow vor. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen und eine zusätzliche verkehrliche Belastung von ruhigen Wohnstraßen sind daher ausgeschlossen. Es wird auf immissionsschutzrechtlich relevante Festsetzungen verzichtet.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von zu tolerieren.

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von

wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i. V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gemeinde Gägelow, den 30.08.21




Der Bürgermeister