



# GEMEINDE GÄGELOW

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“

begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf, im Nordosten vom Kirchgelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 9/4 (teilw.), 13/1, 13/3, 17/1, 17/2, 25/4 und 25/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken

### BEGRÜNDUNG

### SATZUNGSBESCHLUSS

29.01.2019

## Gemeinde Gägelow

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“

#### **Begründung**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>	
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Flächennutzungsplanung und Planungsrecht.....	3
1.4 Raumordnung.....	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	7
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept.....	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	15
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	17
2.5 Flächenbilanz .....	18
3. Ver- und Entsorgung .....	18
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	21
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....	21
6. Immissionsschutz .....	22
7. Sonstiges.....	22
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b>	
mit eigenem Inhaltsverzeichnis .....	24

Deckblatt:

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2014,

Fotos: eigene Aufnahmen.

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 27.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, südlich des Kirchengeländes in Proseken ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Gägelow hält, auch aufgrund der Nähe zur Hansestadt Wismar, weiterhin an.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Funktionsraum mit der Hansestadt Wismar. Verflechtungen bestehen insbesondere durch den Gewerbestandort mit dem Einkaufszentrum MEZ in der Ortslage Gägelow. Aus der Gemeinde pendeln etwa 100 Arbeitskräfte nach Wismar.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Gägelow stellen sich Gägelow als Hauptgewerbestandort und der Ort Proseken als Hauptwohnstandort dar.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine seit 1999 im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überplant und somit für die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet. Der künftige Wohnstandort ist mit der Lage südlich des Kirchengeländes städtebaulich attraktiv. Durch die geplante Bebauung wird die historische Dorfkirche umrahmt und in den Ort, in den Bebauungszusammenhang, einbezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die Öffentlichkeit im Juni/Juli 2014 sowie die Behörden im Mai/Juni 2014 frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen erfolgte im Zeitraum Juli/August 2017. Parallel dazu wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich in Proseken südlich der Kirche mit dem angrenzenden Friedhof. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 3,9 ha und umfasst die Flurstücke 9/4 (teilw.), 13/1, 13/3, 17/1, 17/2, 25/4 und 25/5 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Proseken. Er wird begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf, im Nordosten vom Kirchengelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen.





Abbildung 1: Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2014)

### 1.3 Flächennutzungsplanung und Planungsrecht

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der wirksamen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche für den Bereich der Kirche mit dem angrenzenden Friedhof ausweist. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722). Das Baugesetzbuch wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert und gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß den

Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245c, die in der BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)) zu Ende geführt,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

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 eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt im September 2013 durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, ergänzt im März 2014 durch das Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, die topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2014) sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden der Region Westmecklenburg und ist mit Wirkung vom 01.01.2005 dem Amt Grevesmühlen-Land beigetreten. Damit ist die Gemeinde Teil der Verwaltungsgemeinschaft Grevesmühlen. Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2604 Einwohner (Stand 31. Dez. 2017).

#### **1.4 Raumordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow berührt durch die Festsetzung von Wohngebieten raumordnerische und landesplanerische Ziele. Aus diesem Grund wurden Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie mit der Hansestadt Wismar geführt. Ein erstes Abstimmungsgespräch fand am 26.03.2014 statt. Der Gemeinde wurde mitgeteilt, dass derzeit noch raumordnerische Belange der Planung entgegenstehen. Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes nach Auffassung der Hansestadt Wismar entgegen. Um die geplante Erweiterung der Wohnbaulandflächen im Sinne der Stadt-Umland-Vereinbarung zu begrenzen und um die Ziele der Raumordnung in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, sind Wohnbaupotentiale, die an anderen Orten gebunden sind, innerhalb des Gemeindegebietes neu zu ordnen.

Die Gemeindevertretung erklärte daher mit dem Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs ihre Absicht, den Bebauungsplan Nr. 21 „Hühnerberg“ in der Fassung

der 1. Änderung und Ergänzung ersatzlos aufzuheben. Darüber hinaus sollten noch unbebaute Teile des Bebauungsplanes Nr. 6a „Ortslage Gressow“ ebenfalls aufgehoben werden. Die Gemeinde nahm ferner von ihren Planungsabsichten am „Prosekener Grund“ Abstand. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2007 zum Bebauungsplan Nr. 20 soll daher aufgehoben werden. Gemeinsam mit den Flächen der nicht rechtskräftigen Bebauungspläne in Jamel (Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 19) sollten die entsprechenden Bauflächen auch im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Über diese grundsätzlichen Aussagen hinaus, hat sich die Gemeinde Gägelow bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit den planerischen Konsequenzen und Erfordernissen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar und der daraus abgeleiteten Kooperationsvereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden auseinandergesetzt.

Dabei stellt die Gemeinde fest, dass das Hauptmotiv des Rahmenplanes sicherlich nicht in der Sicherung von monetären Aspekten liegen kann. Eine Absicherung von Schlüsselzuweisungen je Einwohner ist nicht in der Lage, fachlich begründete Stadtentwicklung zu ersetzen. Ebenso wenig erscheint es fachlich belastbar, die Entwicklung des Kerngebietes an, historisch betrachtet, eher zufällig gewählten Stadtgrenzen enden zu lassen.

Deutlich eher zielführend scheint es zu sein, sich der Bestimmung von Funktionsräumen zu widmen, deren Grenzen in begründeten Einzelfällen auch von den Stadtgrenzen der Kernstadt abweichen können. Dies führt dazu, dass eine beabsichtigte Entwicklung nicht allein deshalb fehlerbehaftet ist, weil sie geringfügig diesseits oder jenseits einer kommunalen Grenze geplant ist. Vielmehr ist als Beurteilungskriterium heranzuziehen, ob diese Entwicklung in der Lage ist, den Funktionsraum des Kerngebietes zu stärken.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde Gägelow fest, dass der Anspruch einer Kernstadt, die bauliche Entwicklung eines Stadt-Umland-Raumes nahezu vollständig auf ihr Stadtgebiet zu projizieren, fachlich eindeutig zu kurz greift. Dieses Argument läuft auch nicht allein deshalb ins Leere, weil der Rahmenplan des Stadt-Umland-Raumes im Wesentlichen auf einer solchen Annahme fußt.

Die Gemeinde Gägelow unterstützt die interkommunale Abstimmung bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Sie möchte jedoch darüber hinaus auch einen Beitrag leisten, die genannten Funktionsräume zu definieren und gegenüber anderen Räumen abzugrenzen.

Ein wesentliches Merkmal eines Funktionsraumes ist die intensive innergebietliche Verflechtung. Damit ist auch gleichzeitig ein wichtiges Kriterium für eine Funktionsraumdefinition genannt. Hier sind Dinge wie z.B. die Vernetzung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, die Vernetzung der Verkehrsinfrastrukturanlagen, die Verflechtungen bei Dienstleistungen von Handwerk und Gewerbe, die Ein- und Auspendler zwischen Wohnort und Arbeitsplatz sowie das Vorhalten von sonstigen Angeboten für andere Gebiete innerhalb des Stadt-Umland-Raumes zu betrachten. Anhand dieser Aufzählung, die an dieser Stelle keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird deutlich, dass z.B. die innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Wismar lie-

genden Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow nicht dem Funktionsraum Wismar zuzurechnen sind.

Diese Betrachtung führt bei der Gemeinde Gägelow zu anderen Ergebnissen. Zwar wird auch hier deutlich, dass die Ortslagen Gressow, Jamel, Weitendorf und Wolde außerhalb des Funktionsraumes liegen. Eine bauliche Entwicklung ist hier also nicht angezeigt. Die Ortslagen Gägelow und Proseken gehören jedoch zweifelsfrei zu dem genannten Funktionsraum Wismar.

In den Gewerbegebieten Gägelow hat eine Vielzahl von Unternehmen einen tragfähigen Standort gefunden. Sie bieten hunderten von Einwohnern der Stadt Wismar und anderer Gemeinden im Stadt-Umland-Raum einen Arbeitsplatz. Mit dem MEZ und dem Möbelmarkt besitzt Gägelow Betriebe, die ein Warenangebot führen, das insgesamt von den Einwohnern des SUR Wismar regelmäßig genutzt wird. An dieser Stelle sollen auch die medizinischen und touristischen Angebote nicht unerwähnt bleiben. Der Ärzte- und Hotelstandort Gägelow dient auch der Versorgung der Hansestadt und des Umlandes. Die Ortslage Proseken ist Hauptwohnstandort der Gemeinde Gägelow und bietet den Einwohnern des Funktionsraumes Wismar Wohnangebote, die im Kerngebiet, insbesondere hinsichtlich der Preisstruktur, nicht vorhanden sind.

Die Ausformung des Funktionsraumes Wismar deutlich über die westlichen Stadtgrenzen hinaus, lässt sich aus städteplanerischer Sicht auch an der Entwicklung seit der politischen Wende ablesen. Aufgrund der Lage zu überörtlichen Verkehrswegen, aufgrund der relativen Nähe zum schleswig-holsteinischen Oberzentrum Lübeck hat die Wohn- und Gewerbeentwicklung im Bereich Wismar im Wesentlichen westlich des Stadtzentrums stattgefunden. Baugebietsausweisungen im östlichen Stadtgebiet erfuhren bislang keine prioritäre Nachfrage. An dieser Stelle soll jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass die Fertigstellung der östlichen Tangente hier zu positiven Veränderungen geführt hat.

In der zusammenfassenden Bewertung der vorgebrachten Argumente kommt die Gemeinde Gägelow zu dem Ergebnis, dass die Anwendung der Eigenbedarfsregelung für den Gägelower Teil (hier: Ortslagen Proseken und Gägelow) des Funktionsraums Wismar aus regionalplanerischer Sicht kontraproduktiv und im Ergebnis nicht geeignet ist, den Funktionsraum Wismar zu stärken. Da die Kernstadt Wismar ohne den gesamten Funktionsraum über eine reduzierte Leistungsfähigkeit verfügt, wird sie von einem gestärkten Funktionsraum ebenfalls profitieren.

Vor diesem Hintergrund darf auf die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms verwiesen werden. Danach sollen Stadt-Umland-Räume (...) als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden (vgl. LEP 3.3.2 (2)).

Aus diesen Gründen verfolgt die Gemeinde Gägelow, trotz der bislang in den kommunalen Abstimmungsgesprächen vorgebrachten Kritik, das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 11 weiter. Aus Sicht der Gemeinde wird durch die vorliegende Planung der Hauptwohnstandort der Gemeinde Gägelow städtebaulich sinnvoll erweitert. Andere Flächenpotenziale stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Gemeinde von einer Innen- statt Außenentwicklung ausgeht. Die kleineren Ortslagen sind für eine flächenmäßige Erweiterung des Wohnbaulandes nicht geeignet. Der



Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow entspricht deshalb festgelegten raumordnerischen Zielen.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die bebaute Ortslage von Proseken in der Gemeinde Gägelow. Es erstreckt sich auf Flächen südlich der Kirchstraße sowie südlich des Kirchengeländes mit der Kirche und dem Friedhof. Südwestlich werden die Flächen durch Gehölze gerahmt. Nach Osten sowie Südosten schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die naturräumliche Grenze für diese Ackerfläche bildet im Osten der Zierower Bach, der im Verhältnis zum Plangebiet in einem tiefergelegenen Flussbett verläuft. Das natürliche Gelände östlich des Plangebiets fällt stark zu diesem Bachverlauf ab. Der Zierower Bach ist als „Naturnaher und unverbauter Bach- und Flußabschnitt mit der Ufervegetation“ gesetzlich geschützt. Das Plangebiet selbst liegt auf einem eher ebenen Geländeniveau. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen Gehölzbereich, der als „Naturnahe Feldhecke“ gesetzlich geschützt ist, vom übrigen freien Landschaftsraum abgegrenzt.

Nordwestlich der Kirchstraße im direkten Anschluss an das Plangebiet liegen ein Wohngebiet, die Trauerhalle des Friedhofs, öffentliche Parkplätze sowie der Sportplatz der Gemeinde. Die Kindertagesstätte wurde östlich des Sportplatzes gegenüber der Kirche errichtet.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes gegenüber dem Plangebiet wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und deren zwei rechtskräftigen Änderungen geschaffen. Die städtebauliche Struktur wird durch Einzel- und Doppelhäuser, aber auch durch Reihenhäuser insbesondere entlang der Birnenallee geprägt. Die Dachlandschaft ist charakterisiert durch symmetrische, meist rote oder rotbraune Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude sowie durch die grauen flacher geneigten Satteldächer der Reihen- und einiger Doppelhäuser. Die Wohngebäude an der Kirchstraße direkt gegenüber dem Plangebiet haben anthrazitfarbene Sattel- bzw. Walmdächer. Der Straßenraum der Kirchstraße im Plangebiet wird durch teilweise geschützte Einzelbäume unterschiedlicher Arten geprägt.



Foto 1: Kirchstraße mit der Wohnbebauung gegenüber sowie vorhandenen Einzelbäumen im Plangebiet



Foto 2: Wohnbebauung im Wohngebiet nördlich der Kirchstraße





Foto 3: Prosekener Backsteinkirche nördlich des Plangebietes



Foto 4: Trauerhalle und öffentliche Parkplätze gegenüber dem Plangebiet

Das Gelände der Kirche mit dem Friedhof, das erhöht zum Plangebiet liegt, wird durch eine Feldsteinmauer eingefriedet. Oberhalb dieser Feldsteinmauer befindet sich eine Vielzahl alter ortsbildprägender Einzelbäume. Die denkmalgeschützte Dorfkirche in Proseken ist ein Backsteinbau des 13. bis 15. Jahrhunderts. Der etwa 50 Meter hohe Kirchturm (fertig erbaut 1668) der Dorfkirche ist weithin sichtbar und prägt das Landschaftsbild. Zum Denkmalensemble gehören auch das Friedhofstor und der Friedhof selbst.



Foto 5: Blick von der Kirchstraße in Höhe der Birnenallee in das Plangebiet



Foto 6: Blick aus Südosten in das Plangebiet

Östlich des Kirchengeländes sowie zwischen Kirchstraße und Trauerhalle, außerhalb des Plangebietes, liegen Gehölzgruppen, die als Naturnahe Feldgehölze gesetzlich geschützt sind. Auch die Obstbäume (jüngerer Bestand) zwischen Trauerhalle und Sportplatz unterliegen als „Naturnahe Feldgehölze“ dem gesetzlichen Biotopschutz.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen. Über diesen wird das Regenwasser der vorhandenen Bebauung in das Regenwasserrückhaltebecken mit einem Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Dieses Regenwasserrückhaltebecken liegt östlich der Kirche und außerhalb des Plangebietes.

Die Flächen westlich der Ortslage Proseken und nordöstlich des Weges nach Weitendorf befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasser-



fassung Hohenkirchen-Gramkow. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb dieser Schutzzone.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird für Flächen südlich des Kirchengeländes in Proseken die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept vom 19.03.2014 als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow

Das neue Wohngebiet soll sich in das Umfeld der denkmalgeschützten Kirche mit dem umgebenden Friedhof in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Mit Realisierung der Wohnbebauung wird von der Kirchstraße aus eine Sichtachse zum Kirchengelände offengehalten. Daneben tragen die gestalterischen Festsetzungen für die Wohngebäude zu einer positiven Gestaltung des Umfeldes der Kirche bei. Die künftige Bebauung wird von der geschützten Hecke im Südwesten und der geplanten Heckanpflanzung im Osten und Süden umrahmt und in den freien Landschaftsraum eingebunden. Die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der künftigen Erschließungsstraßen werfen darüber hinaus das Straßen- und Ortsbild auf.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Das Plangebiet wird in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in drei Bereiche gegliedert. Für das Gebiet WA 1 in Nähe der Kirchstraße und in Nähe der vorhandenen Wohnbebauung werden Festsetzungen vergleichbar der gegenüber dem Plangebiet gelegenen Bebauung aufgenommen. Es handelt sich dabei überwiegend um eine klassische Einzelhaubebauung mit symmetrischen, steiler geneigten Dächern. Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 kann sich die Gemeinde Gägelow auch moderne Gebäudetypen vorstellen.

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung in der Umgebung und der Lage des Wohngebietes am Ortsrand werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das Gebiet WA 1 und WA 3 sowie von 0,25 für die Gebiet WA 2 bei einer ausschließlich offenen Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Als höchst zulässige Geschosshöhe wird ein Vollgeschoss für das Gebiet WA 1 festgesetzt. Die Gebäudekubatur wird durch die Festsetzung von minimaler (mit 6,50 m) und maximaler (mit 9,0 m) Firsthöhe sowie der zulässigen Dachneigung zwischen 22° und 45° bestimmt.

Innerhalb des Gebietes WA 2 sind auch zwei Vollgeschosse für die Wohngebäude zulässig. Auch hier wird die minimale bzw. maximale Firsthöhe mit 6,50 m bzw. 9,0 m bestimmt. Die zulässigen Dachneigungen werden in Verbindung mit den Vollgeschossen gebracht. Bei der Errichtung von einem Vollgeschoss muss die Dachneigung zwischen 22° und 45° betragen. Für zweigeschossige Gebäude sind Dachneigungen bis maximal 22° zulässig.

Für das Gebiet WA 3, in dem nur eingeschossige Gebäude zulässig sind, verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung einer minimalen Firsthöhe. Die Gebäudekubatur wird durch die maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m sowie den zulässigen Dachformen und -neigungen bestimmt. Klassische Einfamilienhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach sind wie in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit Dachneigungen

zwischen 22° und 45° zulässig. Pultdächer dürfen hier mit Dachneigungen zwischen 11° und 20° errichtet werden.

Durch die einheitliche Festsetzung der minimalen und maximalen Firsthöhe in den Gebieten WA 1 und WA 2 wird bei der Vielzahl der möglichen Gebäudetypen ein Rahmen vorgegeben, der eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit sichern soll. Innerhalb dieser Gebiete im Übergang zur freien Landschaft sollen mit den festgesetzten Dachneigungen zu große Höhenunterschiede zwischen ein- und zweigeschossigen Häusern vermieden werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld zur Prosekener Kirche zu schützen.

Das Gebiet WA 3 wird von den Gebieten WA 1 und WA 2 umrahmt und hat daher keine direkte Wirkung für das Landschaftsbild. Innerhalb dieses Gebietes WA 3 sind daher durch die getroffenen Festsetzungen auch niedrige Gebäude mit Traufhöhen unter 6,50 m zulässig, z.B. Gebäude im Bungalowtyp.

Für das Erdgeschoss innerhalb des gesamten Plangebietes gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Für die festgesetzten Höhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Die Bezugspunkte, als mittlere Höhe des anstehenden Geländes innerhalb der Baugrenzen, wurden aufgrund der vermessenen Geländehöhenpunkte grundstücksbezogen ermittelt. Damit sichert die Gemeinde, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandene Geländesituation einfügen.

Um zu große Höhenunterschiede zwischen der Wohnbebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf den privaten Grundstücken nur bis zu einem Ausmaß von 0,5 m zulässig. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Diese Stützmauern sind nur als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Die vorgeschlagenen Grundstückspartellen, die als in Aussicht genommene Grundstücksteilung in der Planzeichnung dargestellt sind, besitzen in der äußeren Bauungszeile im Übergang zur freien Landschaft Größen um 850 m<sup>2</sup>. Im übrigen Plangebiet liegen die dargestellten Grundstücksgrößen bei etwa 650 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Gägelow möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher sind Mindestgrundstücksgrößen von 650 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 450 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird festgesetzt, dass je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte jeweils maximal eine Wohnung zulässig ist. Damit berücksichtigt die Gemeinde auch die Belange des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Die Festsetzung erfolgt auch aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung auch gestalterische Ziele verfolgt. Bei einer Belegung mit zwei Wohneinheiten würden die Gebäudekörper voraussichtlich größer ausfallen. Es entsteht außerdem ein höherer Bedarf an



Stellplätzen, begründet durch den höheren Anteil an Kraftfahrzeugen, so dass ein höherer Bedarf an Flächen für Nebenanlagen entsteht. Die Gemeinde möchte auch aufgrund der Beachtung der Umweltbelange eine höhere Verdichtung vermeiden. Darüber hinaus, dient diese Festsetzung dazu, eine für die Gemeinde Gägelow unangepasste Zahl von Wohneinheiten zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufelder liegt bei 14 m bzw. 15 m. Die Abstände der Baugrenzen zu den Planstraßen betragen grundsätzlich 5,0 m, um einen unbebauten Vorgarten, großzügige Straßenzüge und eine aufgelockerte Bebauung entlang der Erschließungsstraßen zu gewährleisten. Nur für ein Eckgrundstück ist die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt, um ein zeitgemäßes Gebäude errichten zu können. Entlang dieser Baugrenze wird vermutlich nicht die Hauptgebäudeflucht des Gebäudes errichtet werden, diese wird sich zur Planstraße A orientieren.

An der Kirchstraße wird mit der Baugrenze ein Abstand von 6,0 m eingehalten, um auch den vorhandenen geschützten Einzelbaumbestand zu berücksichtigen. Des Weiteren sind zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes an der Kirchstraße, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zufahrten von der Kirchstraße zu privaten Baugrundstücken können somit nur außerhalb dieser festgesetzten Flächen hergestellt werden.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Vorgartenbereich unzulässig, um diesen für eine Grüngestaltung freizuhalten. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße bzw. zwischen der Kirchstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Damit sichert die Gemeinde, dass zu den öffentlichen Erschließungsstraßen mindestens 5 m Abstand freigehalten werden und für eine Grüngestaltung zur Verfügung stehen.

Anlagen zur Energieversorgung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden. Die Gemeinde möchte den künftigen Bauherren damit z.B. die Errichtung von Wärmepumpen im Vorgartenbereich ermöglichen. Da diese durch ihre Kubatur im Vorgartenbereich optisch störend sein können, wird bestimmt, dass diese nur unmittelbar am Gebäude errichtet werden dürfen.

Um eine aufgelockerte Bebauung innerhalb des gesamten Plangebietes zu unterstützen, wird durch die Gemeinde bestimmt, dass zu den angrenzenden Nachbargrundstücken jeweils eine Fläche von mindestens 1 m Breite gärtnerisch zu gestalten ist. Erst im Anschluss an diese Abstandsfläche von mindestens 1 m können Garagen, Carports und Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze für Müllbehälter errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll ein Aneinanderwachsen von Gebäuden und Nebengebäuden vermieden werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch

ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen wären allgemein an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aktuell gibt es technische Anlagen, die vermutlich den Lärmrichtwert für Wohngebiete einhalten und auch visuell eine geringere Störwirkung entfalten könnten. Die Gemeinde schließt dennoch diese Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich aus, um Konflikte innerhalb des Gebietes zu vermeiden.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke an der Kirchstraße sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

### Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen das neue Wohngebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Besondere Berücksichtigung findet dabei auch die unmittelbare Nähe zur Prosekener Kirche.

Die vorhandene sowie die künftigen Heckenanpflanzungen schaffen einen Übergang zum freien Landschaftsraum. An der Kirchstraße vorhandene geschützte Einzelbäume werden überwiegend erhalten. Nur in den künftigen Einmündungsbereichen der Planstraßen in das Plangebiet werden Baumfällungen erforderlich. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen für die Rodung dieser Bäume werden festgesetzt.

Die festgesetzten Straßenbäume tragen zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei. Die Grünflächen im südlichen Anschluss an das Kirchengelände schaffen Abstandsflächen, die gleichzeitig vorhandene Wegverbindungen berücksichtigen.

Die Sicherung der Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt durch die Zuordnung zur Gemeinde Gägelow sowie durch vertragliche Regelungen.

### Änderungen im Rahmen des Planverfahrens

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Es ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf, die im Entwurf berücksichtigt wurden:

- Das Straßenprofil der Planstraße A wurde von 8,55 m auf 7,50 m und der Planstraße B von 7,55 m auf 7,05 m geändert. Beide Planstraßen sollen nunmehr als geschwindigkeitsreduzierter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

- Die Standorte der künftigen Straßenbäume wurden überprüft und unter Beachtung der möglichen, künftigen Grundstücksteilungen und -zufahrten reduziert.
- Die Fläche zur Festsetzung für künftige Anlagen der Ver- und Entsorgung (Regenwasserzisterne auch zur Löschwassersicherung sowie Abwasserpumpwerk) im Süden des Plangebietes wurden in Abstimmung mit einem Erschließungsplaner dem technischen Erfordernis angepasst.
- Umgeben von den Planstraßen A und B wurde das Gebiet WA 3 neu definiert. Innerhalb dieses Gebietes besteht für die künftigen Grundstückseigentümer ein größerer Gestaltungsspielraum für die Gebäudekubatur.
- Die Ausformung der Grünflächen und Baugebiete im Süden des Plangebietes wurden optimiert.
- Die Vorgaben zu den zulässigen Dachneigungen wurden erweitert, so dass für künftige Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum besteht.
- Die zulässigen Farben für Putzfassaden gelten nunmehr auch für Klinkerfassaden.
- Die zulässige Größe der Werbeanlagen wurde in Übereinstimmung mit der Werbesatzung von 0,75 m<sup>2</sup> auf 0,5 m<sup>2</sup> geändert.
- Regelungen für Anlagen zur Energiegewinnung/-versorgung im Vorgartenbereich wurden aufgenommen.
- Der Hinweis zum vorhandenen Bodendenkmal ist in die Planzeichnung eingeflossen.
- Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sowie die Festsetzungen zur Grünordnung wurden unter teilweiser Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.
- Festsetzungen zur Erhaltung von geschützten Einzelbäumen entlang der Kirchstraße wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
- Für die Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet wird auf die Festsetzung von Spitzahorn verzichtet. Im Bereich der Planstraße B sowie innerhalb der Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ soll anstelle dessen die Schwedische Mehlbeere verwendet werden.
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und festgesetzt.
- Auf die Festsetzung zur Begrünung von Sichtschutzanlagen verzichtet die Gemeinde, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.

Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Entwurf wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorbereitet. Es ergeben sich folgende wesentlichen Änderungen:

- Es wurden inhaltliche Ergänzungen zum Funktionsraum Wismar sowie zum Stadt-Umland-Raum Wismar in die Begründung aufgenommen, die erläutern, warum in der Ortslage Proseken weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen.
- Die Beeinträchtigung des Biotops in Form der Feldhecke wurde in der Begründung konkretisiert. Der Ausnahmeantrag wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 18. September 2018 positiv bescheinigt.
- In der Begründung wurden Ergänzungen im Kapitel 6. Immissionsschutz, in Bezug auf die vorhandene Schweinemastanlage in der Ortslage Weitendorf, aufgenommen.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist charakterisiert durch symmetrische, meist rote oder rotbraune Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude sowie durch die grauen flacher geneigten Satteldächer der Reihen- und einiger Doppelhäuser. Die Wohngebäude an der Kirchstraße direkt gegenüber dem Plangebiet haben anthrazitfarbene Sattel- bzw. Walmdächer. Damit sich die künftige Bebauung in diese Dachlandschaft einfügt, sind für Dacheindeckung der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Mit dieser Regelung zur Herstellung einer Attika wird der direkte Einblick auf die Dachbahnen ausgeschlossen, und somit zur positiven Gestaltung des Ortsbildes beigetragen. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig. Für die Gestaltung dieser baulichen Anlagen möchte die Gemeinde keine Vorgaben treffen.

Im Plangebiet beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zwischen 22° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise, die nur innerhalb der Gebiete WA 2 zulässig ist, liegt die zulässige Dachneigung zwischen 0° und 22°. Darüber hinaus sind im Gebiet WA 3 eingeschossige Gebäude mit Pultdächern und Dachneigungen zwischen 11° und 20° zulässig. Innerhalb des Gebietes WA 1 sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Im Gebiet WA 2, in dem auch moderne, zeitgenössische Architektur zulässig sein soll, sind darüber hinaus auch Pult- und Flachdächer zulässig. Auch innerhalb des Gebietes WA 3 sind Pultdächer zulässig. Zeltdächer als Sonderform des Walmdaches sind zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.



Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

Aus Sicht der Gemeinde können innerhalb des Plangebietes auch moderne Gebäudetypen errichtet werden. Flach- und Pultdächer sind deshalb auch ohne Dachüberstand zulässig.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holz- und Klinkerfassaden nur in weißen, naturroten, rotbraunen oder braunen Farben sowie in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

Gebrochene Farben sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern ebenfalls unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern, die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig sind, sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Dem Ziel, ein dem Ortsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient die Festsetzung, dass die Einfriedungen an den zu den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksseiten generell nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Diese Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die Ortslage Proseken in der Gemeinde Gägelow ist mit der Landesstraße L01 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen südöstlich der Kirchstraße (Gemeindestraße), die direkt sowie über die Birnenallee an diese Landesstraße angebunden ist.

Die Kirchstraße im Bereich des Plangebietes ist als asphaltierte Fahrbahn hergestellt. Aus östlicher Richtung verläuft auf der Nordseite der Kirchstraße ein Fußweg mit Übergang in die Birnenallee. Öffentliche Parkplätze für Besucher der Kirche und für die Kindertagesstätte liegen ebenfalls nördlich des Kirchweges. Die Grundstücke mit vorhandener Bebauung nordwestlich des Plangebietes werden direkt von der Kirchstraße verkehrlich erschlossen. Hier ist kein Fußweg vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Herstellung neuer Planstraßen mit Anbindungen an die Kirchstraße gesichert werden. Die künftigen Baugrundstücke können sämtlich direkt über diese neuen, öffentlichen Straßen verkehrlich angebunden werden.

Von der Kirchstraße werden nur zwei bis drei künftige Baugrundstücke direkt verkehrlich erschlossen. Zur verkehrstechnischen Sicherheit sowie zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind für übrige Bereiche an der Kirchstraße, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Planstraße A bindet an die Kirchstraße an. Die Planstraße A als geschwindigkeitsreduzierter Bereich – Mischverkehrsfläche ist in einer Gesamtbreite von 7,50 m festgesetzt. Als Empfehlung zum Ausbau wird folgendes Straßenprofil aufgenommen: Neben einer Fläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer in einer Breite von 4,0 m liegt einseitig ein Park- und Grünstreifen mit einer Breite von 2,50 m, den Abschluss des Ausbaus bilden beidseitige Bankettbereiche von 0,5 m Breite. Die Park- und Grünstreifen werden nur in einigen Bereichen eingeordnet, so ergibt sich ein weiteres Ausbauprofil mit einer Fläche von 6,50 m für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer.

Die Planstraße B schafft eine Verbindung zwischen den Abschnitten der Planstraße A. Sie soll ebenfalls als geschwindigkeitsreduzierter Bereich – Mischverkehrsfläche mit einseitig angeordneten öffentlichen Parkplätzen und Baumpflanzungen hergestellt werden. Ziel ist ein Ausbau in einer Gesamtbreite von 7,05 m. Dabei sind neben der Fläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer von 3,55 m, ein Park- und Grünstreifen von 2,50 m sowie beidseitige Bankettbereiche von 0,5 m vorgesehen. Da die Park- und Grünstreifen nur partiell eingeordnet werden, ergibt

sich auch für die Planstraße B ein weiteres Ausbauprofil: Neben der Fläche für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer von 6,05 m liegen beidseitige Bankettbereiche von 0,5 m.

Haltestellen des ÖPNV liegen an der Hauptstraße (Landesstraße L01) in Proseken. Sie sind in einer Entfernung von etwa 320 m zum nordwestlichen Plangebietsrand über die Birnenallee erreichbar.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 beträgt rund 3,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächennutzung		Flächengröße
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>		<b>27.065 m<sup>2</sup></b>
Gebiet WA 1	10.875 m <sup>2</sup>	
Gebiet WA 2	8.830 m <sup>2</sup>	
Gebiet WA 3	7.360 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>6.010 m<sup>2</sup></b>
Kirchstraße	1.920 m <sup>2</sup>	
Planstraße A	3.140 m <sup>2</sup>	
Planstraße B	950 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen</b>		<b>5.720 m<sup>2</sup></b>
Heckenanpflanzung, privat	975 m <sup>2</sup>	
Feldhecke, private	1.170 m <sup>2</sup>	
Pufferstreifen, privat	340 m <sup>2</sup>	
Parkanlage, öffentliche	1.940 m <sup>2</sup>	
Schutzbereich Friedhof, öffentlich	1.040 m <sup>2</sup>	
Straßenbegleitgrün, öffentlich	255 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>		<b>335 m<sup>2</sup></b>
Regenwasser- und Löschwasser	270 m <sup>2</sup>	
Schmutzwasser	65 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebiet -Gesamt</b>		<b>39.130 m<sup>2</sup></b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Kirchstraße sowie in der Birnenallee.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen (DN 100 AZ) in der Birnenallee (im Bereich des Flurstückes 12/83) erfolgen. In der Kirchstraße ist eine Wasserleitung (d 63 PE) vorhanden, die jedoch für die Versorgung der künftigen Bebauung nicht ausreichend dimensioniert ist.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen vor Ableitung in die öffentliche Zisterne im Süden des Plangebietes. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Süden des Plangebietes eine unterirdische Zisterne in einem ausreichenden Umfang eingebaut. Die Zisterne mit einem Saugschacht wird im Bereich der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgung sowie innerhalb der künftigen Planstraße A errichtet. Gespeist wird diese Zisterne durch das anfallende Regenwasser. Es ist ständig eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup> (Löschwasser von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden) bereitzustellen. Um den erforderlichen Mindestwasserstand zu sichern, wird am Rande der Zisterne ein Spülhydrant in Abstimmung mit dem Zweckverband installiert über den, z.B. in Perioden mit geringen Niederschlägen, Wasser zugeführt werden kann.

### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die Anlagen des Zweckverbandes Wismar soll durch die Herstellung neuer Leitungen mit Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200Stz) in der Kirchstraße erfolgen. Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für Ver- und Entsorgung zur Errichtung eines Abwasserpumpwerkes festgesetzt. Die Zuwegung zum Abwasserpumpwerk ist über die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger mit einer Breite von 9,0 m gesichert.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau PALASIS (Grundshagen, 05.11.2014) eine Baugrundtechnische Stellungnahme erarbeitet. In den geologischen Oberflächenkarten sind für das Baugebiet durchgehend bindige Geschiebelehm-/mergelböden ausgewiesen. Durch die durchgeführten drei Baugrundaufschlüsse wurde die Dominanz anstehender bindiger Geschiebeböden bestätigt:

„...Die im Baugebiet durchgehend zu erwartenden Geschiebeböden weisen eine mäßig bindige (oberflächennahe Lehme) bis bindige (Mergelbasis) Struktur auf.



Aufgrund dieser Struktur sowie ihrer überwiegend hohen Lagerungsdichte können diesen Böden folgende Erfahrungswerte für den kf-Wert zugeordnet werden:

-Geschiebelehme, z.T. sandig strukturiert:  $k_f < 5 \times 10^{-6}$  m/s

-Geschiebemergel, z.T. stark tonig:  $k_f < 1 \times 10^{-7}$  m/s

...

Mit diesen Durchlässigkeiten können die anstehenden Böden vor Ort als stark wasserstauend und nahezu undurchlässig eingestuft werden; das Versickerungspotential des Untergrundes ist zusammenfassend als gering einzustufen.

Die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden vor Ort liegen unterhalb des von der DWA A138 angesetzten Grenzwertes ( $k_f > 5 \times 10^{-6}$  m/s) für zur Untergrundversickerung geeignete Böden.

Die anstehenden Böden sind damit nicht in der Lage, anfallendes Regenwasser zeitnah und ohne Zwischenspeichermöglichkeit zu versickern.

Eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 ist vor Ort aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich.

Für das neu zu erstellende Wohngebiet in Proseken ist eine Regenwasserkanalisation vorzusehen.“

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraßen wird daher in eine unterirdische Zisterne mit Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Diese öffentliche Zisterne wird im Süden des Plangebietes neu hergestellt. Die Zisterne wird im Bereich der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgung sowie innerhalb der künftigen Planstraße errichtet. Diese Zisterne dient auch zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

Die zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers schließt natürlich eine Nutzung und Sammlung des Regenwassers, z.B. in Zisternen auf den privaten Grundstücken, für die Gartenbewässerung nicht aus.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen. Über diesen wird das Regenwasser der vorhandenen Bebauung in das Regenwasserrückhaltebecken mit einem Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Dieses Regenwasserrückhaltebecken liegt östlich der Kirche und außerhalb des Plangebietes. Der Regenwasserkanal wird innerhalb der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen belastet sind, berücksichtigt.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

### Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung kann über den Ausbau des Netzes der e.dis AG gewährleistet werden. Ebenso bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG. Eine Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert werden.

In den Randbereichen, parallel der Kirchstraße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der e.dis AG.

Zum einen liegen die Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH im südöstlichen Bereich, in dem die Zufahrt zum Plangebiet sowie öffentliche Grünflächen vorgesehen sind und zum anderen im nordwestlichen Bereich der Kirchstraße.

Die Leitungen der e.dis AG verlaufen im nordwestlichen Bereich parallel der Kirchstraße.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind diese vorhandenen Leitungen zu beachten. Erforderliche Einweisungen werden ggf. im Rahmen der Erschließungsarbeiten erforderlich.

#### Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Kirchstraße sowie über den Ausbau der Planstraßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 11 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

#### **5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die

Ausgleichsmaßnahmen trägt ein Erschließungsträger. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

## **6. 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 beachtet werden.

Die Gemeinde Gägelow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Kirchstraße als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirkt. Die Kirchstraße ist eine Anliegerstraße für Anwohner sowie Besucher der Kirche und der Kindertagesstätte. Sie übernimmt auch Verbindungsfunktion zur Erschließung der Ortslage Weitendorf, die südwestlich von Proseken liegt. Das aktuelle Verkehrsaufkommen ist gering, so dass hier von keiner Überschreitung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, so dass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Kirchengelände befindet. Das Läuten der Kirchenglocken ist durch die Anwohner zu tolerieren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg angezeigt wurden. Westlich in einer Entfernung von ca. 750 m vom Plangebiet befindet sich eine Schweinemastanlage am Rand der Ortslage Weitendorf. Für einen weiteren Bebauungsplan der Gemeinde Gägelow wurde im Jahr 2018 eine Geruchs-Immissionsprognose für diese Schweinemastanlage erarbeitet. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte im geplanten Wohngebiet in Proseken eingehalten werden, da die zulässigen Werte für Wohngebiete bereits 200 m östlich der Anlage prognostiziert werden. Somit kommt es zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen.

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

## **7. Sonstiges**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Prosekener Dorfkirche. Zum Denkmalensemble gehören auch das Friedhofstor und der Friedhof. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal (der Kategorie BD 2) bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG genehmigt werden kann, sofern

vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zuerteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

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

#### Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der zentralen Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).



## Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	25
1.1 Allgemein.....	25
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	25
2. Umweltprüfung .....	26
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	26
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .	26
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	279
3.1 Schutzgut „Mensch“.....	29
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ .....	30
3.3 Schutzgut „Boden“.....	43
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“ .....	43
3.5 Schutzgut „Wasser“ .....	44
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“ .....	45
3.7 Schutzgut „Landschaft“.....	45
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	46
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	46
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....	47
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	47
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	47
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
5. Eingriffsregelung .....	47
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	47
5.2 Eingriffsbilanzierung .....	48
5.3 Kompensationsmaßnahmen.....	58
6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	64
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	65

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow (Ortsteil Proseken) werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.1 Allgemein

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 27.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, südwestlich des Kirchengeländes ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Gägelow hält, auch aufgrund der Nähe zur Hansestadt Wismar, weiterhin an. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine seit 1999 im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche überplant. Ausführliche Informationen zu den städtebaulichen Zielen sind Teil 1 dieser Begründung zu entnehmen.

#### 1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Westlich der Gemeinde befindet sich die Hansestadt Wismar.

Das Plangebiet schließt sich südlich an die Ortslage Proseken an. Die Dorfkirche Proseken mit dazugehörigem Friedhofsgelände grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung ein Kindergarten sowie ein Sportplatz und Wohnbebauung. Das Plangebiet selbst ist durch ackerbauliche Nutzung geprägt.

Neben diesen beschriebenen Siedlungsbereichen charakterisieren auch Gehölzstrukturen wie Feldhecken die planungsrelevanten Randbereiche. Das Plangebiet ist nahezu eben und fällt in Richtung Osten leicht ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist rund 3,9 ha groß.

#### Naturräumliche Gliederung

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

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung zu finden.

### **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **Fachplanungen**

##### Regionales Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgende Aussagen im RREP WM getroffen.

- Proseken befindet sich westlich der Hansestadt Wismar mit Anschluss an das regionale Straßennetz der Bundesstraße 105.
- Das Plangebiet ist Teil des Tourismusraums/Tourismuseentwicklungsraumes und des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

##### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für das Plangebiet getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind keine Aussagen für das Plangebiet selbst dargestellt. Westlich der B105 sind Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karte 3).
- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Die Gewässer- bzw. Strukturgüte (Karte 5) im Bereich des Zierower Baches variiert zwischen Klasse 2 (bedingt naturnah) bis Klasse 4 (deutlich beeinträchtigt). In der Darstellung der Analyse der Arten und Lebensräume (Karte II) ist der Zierower Bach als bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet >10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte verzeichnet. Daraus leitet sich die in Karte III zugeordnete Maßnahme F 4.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte ab.
- Der Bereich der Zierower Baches wird als „Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ dargestellt (Karte IV).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit gering bis mittel klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Dem östlich des Plangebietes gelegenen Zierower Bach wird als bedeutendes Fließgewässer die vorläufige Bewertung nach EU-WRRL (Stand 2004) „wahrscheinlich guter Zustand bis 2015“ zugeordnet (Karte 14).

- In der Siedlungslage Gägelow an der B105 ist ein Konfliktschwerpunkt der Fischotterquerung dargestellt (Karte 15). Daraus leitet sich die Maßnahme (Karte III) L11.3 prioritärer Umbau erforderlich ab.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Proseken sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen. Als naturschutzfachlich bedeutend stellt sich der östlich des Plangebietes gelegene Bereich des Zierower Baches dar. Durch den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow werden keine Veränderungen in diesem Bereich hervorgerufen.

Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

### **Geschützte Biotope**

Mit dem Vorentwurf erfolgte eine Auflistung der in der LINFOS-Datenbank (siehe nachfolgende Abbildung) dargestellten gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld.



Abbildung 3: Übersichtskarte gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: LINFOS-Datenbank)

An der südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Im LINFOS-Kartenportal wird dieses als „Naturnahe Feldhecke“ beschrieben (Kartierungsjahr 1996). Zum Zeitpunkt der Kartierungsarbeiten im Frühjahr 2014 konnte ein starker Rückschnitt festgestellt werden. Bei weiteren Vor-Ort-Begehungen im Herbst 2014 konnte ein Ausschlagen der Gehölze festgestellt werden. Diese Entwicklung hat sich zum Frühjahr 2016 und der Vorbereitung des Entwurfes fortgesetzt.

Die innerhalb des Plangebietes befindliche geschützte Heckenstruktur an der süd-/südwestlichen Plangebietsgrenze wird im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird zwischen dieser Hecke und dem Wohngebiet ein Pufferstreifen angelegt. Das Wohngebiet schließt sich nur an den nördlichen Teil der geschützten Hecke an. Somit wird die Entwicklung fortgesetzt, die auch schon nördlich der Kirchstraße vorzufinden ist.

In Bezug auf die südwestlich angrenzende Feldhecke sind künftig ausgehend von der geplanten Bebauung und Nutzung des Wohngebietes bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten, wie zum Beispiel Lärm- und Lichtimmissionen, optische Störreize und ein erhöhtes Prädationsrisiko. Diese Auswirkungen werden insbesondere die Lebensraumfunktion der Feldhecke einschränken. Dies stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Gehölzbiotops dar.

Die Bebauung der Ackerfläche zwischen der Feldhecke und der Kirche verändert zudem den charakteristischen Zustand der Feldhecke nachhaltig. Aktuell erstreckt sich die Feldhecke innerhalb der landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft südlich der Ortschaft Proseken. Dieser charakteristische Zustand wird sich durch die geplante Bebauung grundlegend verändern. Nach Umsetzung der Planungsabsicht bildet die Feldhecke den neuen Ortsrand der Ortschaft Proseken.

In der Anlage 2 zum Naturschutzausführungsgesetz ist bestimmt, dass Feldgehölze kleinflächige, nicht lineare (vgl. Feldhecken) Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft sind. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben.

In der näheren Umgebung, wie östlich des Kirchen- und Friedhofsgeländes, befinden sich weitere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop. Es handelt sich zumeist um Feldgehölze. Außerdem ist der östlich des Plangebietes gelegene Zierower Bach als § 20-Biotop mit der Beschreibung „Naturnaher und unverbauter Bach- und Flussabschnitt, einschl. Ufervegetation“ verzeichnet.

Die an der nord-/nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie östlich des Friedhofes gelegenen Gehölze werden aufgrund ihrer Lage im direkten Zusammenhang mit Siedlungsbereichen entlang von Verkehrswegen bzw. mit der Lage zwischen dem Friedhofsgelände und einem Regenrückhaltebecken und aktuellen Ausprägung nicht als § 20-Biotop angesehen.

Weitere Informationen zu geschützten Biotopen sind auch in der Bestandsbeschreibung im Kapitel 5 enthalten. Diese übrigen geschützten § 20- Biotop werden durch die Planungen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Pflanzen u. Tiere</b>	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
<b>Landschaft</b>	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
<b>Boden</b>	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
<b>Klima / Luft</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 2: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

#### 3.1 Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Es befindet sich südlich der Ortslage Proseken. Die weiteren angrenzenden Bereiche sind sowohl Siedlungsbereiche als auch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Ausweisung des Wohngebietes entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.

Innerhalb des Plangebietes ist nur von Immissionen durch Straßenverkehr auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass es durch die hier betrachtete Planung nur zu geringen Erhöhungen von Lärmemissionen kommt. Demzufolge werden auch keine Lärmschutzmaßnahmen als notwendig erachtet.



Das Läuten der Kirchenglocken ist durch die Anwohner zu tolerieren. Ebenso wie temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen.

Die Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes bis auf Ausnahme von wenigen Grundstücken, welche an die Kirchstraße angrenzen, über neue Planstraßen.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

## **3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

### **3.2.1 Erfassung des Baumbestandes**

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

Entlang der Kirchstraße befinden sich Bäume, welche teilweise einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Diese Bäume können erhalten werden.

Eine Grundstückserschließung von der Kirchstraße aus erfolgt lediglich für zwei bis drei Grundstücke. Hierbei stehen für die Grundstückszufahrten mindestens 6 m breite Flächen außerhalb des Wurzelschutzbereiches zur Verfügung.

Im Bereich der neuen Zufahrten von der Kirchstraße zum Plangebiet bzw. zur Planstraße A sind Baumfällungen notwendig. Dabei ist eine gesetzlich geschützte Eiche betroffen, die direkt an der nördlichen Zufahrt zur Planstraße A angrenzt. Hierfür wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Bei weiteren zu rodenden Bäumen handelt es sich um zumeist mehrstämmige Eschen und Weiden, deren Stämmlinge Stammumfänge zwischen 60 bis 95 cm haben.

Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes sind die Rodungen erforderlich, da an den Kreuzungen mit der Kirchstraße Sichtdreiecke freigehalten werden müssen. Die Sichtdreiecke gewährleisten die Verkehrssicherheit. Die nördliche Ausfahrt ist in ihrer Lage verkehrstechnisch am sinnvollsten, um die Einsichtnahme des gesamten Kreuzungsbereiches mit der Birnenallee zu ermöglichen.

Des Weiteren befinden sich in der südwestlich gelegenen gesetzlich geschützten Feldhecke mehrere ältere Laubbäume. Diese Strauchhecke mit Überschilderung wird erhalten und mit einem zusätzlichen Pufferstreifen zur Wohnbebauung hin versehen.

### **3.2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Martin Bauer ein Artenschutzgutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 28. Juni 2014) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Artenschutz.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch den Gutachter eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen, wie der nahegelegenen Niederung des Zierower Baches und dem Regenrückhaltebecken östlich des Kirch- und Friedhofsgeländes. Die Auswahl der zu untersuchenden Tierarten wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Landkreis abgestimmt.

### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 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 der 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 (Abs. 5):

- 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.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchR und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchR

II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,

b) nicht unter Buchstabe a) fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden (in M-V das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG) von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mit-

gliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

- a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;
- b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;
- c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;
- d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;
- e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biotoptypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

#### *Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)*

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die

Länder besteht. Die Zuständigkeit des LUNG M-V für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V. Die Zuständigkeit ist durch eine Verordnung geändert und obliegt seit dem 1. Juli 2012 den Landkreisen.

### **Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände**

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen. Der Untersuchungsumfang für die Auswahl der Artengruppen ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt.

#### Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel im Jahr 2014. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

#### *Methodik*

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EICHSTÄDT ET AL. 2003) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet umfasst das eigentliche Vorhabengebiet und die angrenzenden Gehölzstrukturen.

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt dreimal in den Monaten April bis Juli 2014 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. jungführenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EICHSTÄDT ET AL. 2003) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

Für den zwischenzeitlich stattgefundenen Zuwachs der westlich gelegenen und 2014 auf Stock gesetzten Feldhecke erfolgt nachträglich eine Potentialabschätzung (Stand Juni 2018).

#### *Ergebnisse*

Im eigentlichen Vorhabengebiet brütete im Untersuchungszeitraum nur die Feldlerche. In den angrenzenden Strukturen konnten in den Jahren 2014 insgesamt 24 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum von Gehölzstrukturen.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Der Neuntöter ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) aufgeführt. Diese Art ist damit „Streng geschützt“ und somit planungsrelevant. Von allen in der Tabelle 1 aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, an denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). In der folgenden Tabelle werden alle 24 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Tabelle 3: Gesamtartenliste der Brutvögel

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vogel SchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	X	Bg		V
3	Feldlerche	<i>Allauda ervensis</i>	X	Bg		V
4	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg		
5	Elster	<i>Pica</i>	X	Bg		
6	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
7	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
8	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg		
9	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
11	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
12	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg		
13	Zaunkönig	<i>Troglodytes</i>	X	Bg		
14	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		
15	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
16	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg		
17	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
18	Sprosser	<i>Luscinia</i>	X	Bg		
19	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg		
20	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
21	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
22	Stieglitz	<i>Carduelis</i>	X	Bg		
23	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	X	Bg		
24	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg		

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.



### *Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel*

Das eigentliche Vorhabengebiet besitzt nur eine maßgebliche Habitatfunktion für die Feldlerche. Es sind etwa 2 Brutreviere betroffen. Diese Brutreviere gehen bei Umsetzung des Vorhabens verloren. Es besteht aber keine artenschutzrechtliche Relevanz, da die Habitatfunktion im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen Auswirkungen auf lokale Populationen.

Das festgestellte Arteninventar der angrenzenden und nahegelegenen Gehölze weist den Neuntöter als artenschutzrechtlich relevante Art auf. Der Neuntöter brütet in den Gehölzbeständen am Rand der Niederung des Zierower Baches. Da die Gehölzbestände erhalten werden und teilweise große Abstände zum eigentlichen Vorhabengebiet bestehen, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der festgestellten Arten auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass die Feldhecke von Brutvögeln als maßgeblicher Habitatbestandteil genutzt wird. Der Neuntöter ist als streng geschützte Art von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die Bebauung und Nutzung des Wohngebietes unmittelbar bis an der Feldhecke heranrücken. Damit ist zukünftig mit bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu rechnen, wie zum Beispiel Lärm- und Lichtimmissionen, optische Störreize und ein erhöhtes Prädationsrisiko. Diese Auswirkungen werden die Lebensraumfunktion der Feldhecke für Brutvögel teilweise einschränken.

Es ist davon auszugehen, dass etwa 2 Brutreviere des Neuntöters geringfügig beeinträchtigt werden. Da der Gehölzbestand an sich erhalten bleibt und zahlreiche Feldgehölze in der Umgebung vorhanden sind, kann durch die Pflanzung einer Dornensträucher-dominierenden Feldhecke in der freien Landschaft des Gemeindegebietes diese artenschutzrechtliche Beeinträchtigung minimiert werden.

Die Lebensraumfunktion für weitere besonders geschützte Arten wird teilweise im Umfeld weiter erfüllt. Der Verlust der Lebensraumfunktion für diese Arten wird durch die Pflanzung der Heckenstruktur ebenfalls kompensiert.

### Reptilien

Zielstellung war es, einen Nachweis der Zauneidechse zu erbringen bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen.

### *Methodik*

Es erfolgte im Zeitraum April bis August 2014 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels 4-maliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden. Das gesamte Gelände wurde ebenfalls im Zuge der Begehungen am Tage begutachtet. Es wurden alle Arten qualitativ erfasst.

### *Ergebnisse*

Bei den Begehungen im Gelände wurden Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse nachgewiesen. Alle Arten reproduzieren sich in der Niederung östlich des eigentlichen Vorhabengebietes. Die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden. Maßgebliche Habitatbestandteile für die Zauneidechse sind im Gebiet nicht vorhanden. Die Feldsteinmauer um den Kirchhof besitzt keine Habitatfunktion für die Zauneidechse.

Tabelle 3: Gesamtartenliste Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL MV	RL D	FFH-RL
<b>Blindschleiche</b>	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
<b>Waldeidechse</b>	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
<b>Ringelnatter</b>	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST et al. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV

#### *Waldeidechse (Lacerta vivipara)*

Die Waldeidechse bevorzugt deckungsreiche Habitats mit Bereichen starker Sonneneinstrahlung und mäßig feuchtem Untergrund. Sie ernährt sich hauptsächlich von Insekten und Spinnen. Dabei bevorzugt sie im Gegensatz zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) die Nähe des Wassers, und flüchtet bei Gefahr gelegentlich auch dort hin. Die Aktivität beginnt, je nach Witterung, im April und endet im Oktober. Die Winterruhe wird in Steinhäufen und Baumstubben verbracht. Die Waldeidechse ist lebend gebärend und benötigt daher keinen besonderen Eiablageplatz.

#### Nachweise im Untersuchungsgebiet

Die Waldeidechse wurde am Rand der Niederung des Zierower Baches bzw. auf dem Gelände des Kirchhofes nachgewiesen. Die maßgeblichen Habitatbestandteile stellen Grünlandflächen und Brachen dar. Aufgrund der Tatsache, dass die Art lebend gebärend ist, kann sie bei Flächeninanspruchnahme schneller Ausweichen als die Zauneidechse. Eine Betroffenheit der Waldeidechse besteht nicht.

#### *Ringelnatter (Natrix natrix)*

Die Ringelnatter ist eine tagaktive Schlange, die sich hauptsächlich von Amphibien und deren Entwicklungsstufen, Fischen und gelegentlich von Kleinsäugetieren ernährt. Voraussetzung dafür ist eine relativ stabile Amphibienpopulation bzw. ein Bestand an Jungfischen. Sie besiedelt hauptsächlich Uferbereiche und feuchte Grünländer. Um ihren hohen Wärmebedarf zu decken, benötigt sie sonnenexponierte offene Stellen. Weiterhin benötigen die Ringelnattern ausreichend Unterschlupf- und Überwinterungsmöglichkeiten bzw. Schilfhäufen oder ähnliches zur Eiablage. Die Aktivität beginnt je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April und endet Ende September bzw. Anfang Oktober mit dem Beziehen des frostfreien Winterquartiers. Die Eiablage erfolgt im Juli ins feuchte Erdreich und in faulendes Pflanzenmaterial (wie Schilf o. ä.). Die Art hat einen relativ großen Aktivitätsbereich.

#### Nachweise im Untersuchungsgebiet

Die Ringelnatter konnte im Gelände mehrfach nachgewiesen werden. Die Ringelnatter hat ihren natürlichen Lebensraum in der Niederung des Zierower Baches östlich des Vorhabenbereiches. Die Ringelnatter reproduziert sich hier auch.

#### *Blindschleiche (Anguis fragilis)*

Diese Art bevorzugt als Lebensraum deckungsreiches Gelände, mit Biotopstrukturen wie Steinhaufen und Baumstubben. Wichtig sind weiterhin offene Bereiche zum Sonnen. Die Aktivitäten beginnen bereits im März und enden im November. Sie sind besonders in den Morgenstunden und abends aktiv, so dass sie nicht häufig beobachtet werden. Aufgrund ihrer versteckten Lebensweise, wird sie oft übersehen.

#### Nachweis im Untersuchungsgebiet

Die Blindschleiche konnte nur einmal im Umfeld des Regenwasserbeckens nachgewiesen werden.

#### *Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien*

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Die maßgeblichen Habitatstrukturen der festgestellten Arten liegen außerhalb des eigentlichen Vorhabenbereiches. Eine Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien ist demzufolge auszuschließen.

#### Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine Laichgewässer für Amphibien. Nordöstlich des eigentlichen Vorhabengebiets befindet sich ein Regenwasserbecken. Potenziell ist aufgrund der aktuellen Biotopausstattung und der Lage in der Nähe der Niederung des Ziertower Baches von einer Bedeutung des gesamten Vorhabengebietes zumindest als Migrationskorridor für Amphibien auszugehen. Entsprechend erfolgte die aktuelle Untersuchung dieser Artengruppe zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit des Vorhabens.

#### *Methodik*

Es erfolgte im Zeitraum April bis August 2014 eine Erfassung der Artengruppe der Amphibien mittels 4-maliger Begehung. Die Begehungen im April und Mai erfolgten auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Weiterhin erfolgten Datenerhebungen im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.

## Ergebnisse

Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer. Im Regenwasserbecken gelangen nur Vermehrungsnachweise von Teichmolch und Teichfrosch. Im Gebiet gelangen Nachweise von 5 Amphibienarten. Das eigentliche Vorhabengebiet stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für diese Arten dar. Es besitzt lediglich eine Funktion als Migrationskorridor bzw. potenzielles Winterquartier.

**Tabelle 4: Gesamtartenliste der Amphibien**

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
<b>Erdkröte</b>	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
<b>Laubfrosch</b>	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV
<b>Moorfrosch</b>	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV
<b>Teichmolch</b>	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
<b>Teichfrosch</b>	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST et al. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

### *Erdkröte (Bufo bufo)*

Die Erdkröte ist die größte heimische Krötenart. Als Lebensraum ist sie nicht sehr wählerisch, sie bevorzugt sowohl Wälder als auch Offenlandschaften. Dort geht sie meist in den Abendstunden auf Beutejagd. Bei warmer, feuchter Witterung jagt sie auch tagsüber. Als Laichgewässer werden stehende Gewässer unterschiedlicher Größe bevorzugt. Die Erdkröten leben in der überwiegenden Zeit des Jahres an Land und suchen das Gewässer einmal jährlich, immer wieder auf den gleichen Wegen lediglich zur Fortpflanzung auf. Die Ausgangsorte für diese saisonale Wanderung, sind die näher gelegenen Überwinterungsquartiere, die sie nach ihren Herbstwanderungen aufgesucht haben. Die Frühjahrswanderungen beginnen je nach Witterung im März und setzen sich bis in den April fort. Bei optimalen Bedingungen treten nächtliche Massenwanderungen auf. Diese beginnen mit der Abenddämmerung und enden in den frühen Morgenstunden, sofern die untere Temperaturschwelle nicht schon vorher erreicht wurde. Bereits im August beginnen schon einzelne geschlechtsreife Tiere die Herbstwanderung, die sie im September, spätestens in den ersten Oktobertagen zu den Überwinterungsplätzen führt. Unabhängig davon, in welchem Zustand sich die Laichgewässer befinden, führen die Laichwanderungen der Erdkröten in der Regel immer zu den Gewässern zurück, in denen die Embryonalentwicklung der Kröten stattfand.

#### Nachweise im Untersuchungsgebiet

Die Erdkröte wurde im Bereich der Kirchhofsmauer sowie in der Niederung des Zierower Baches beobachtet. Es liegen aber offenbar keine Laichgewässer im näheren Umfeld, da keine diesjährigen Jungtiere angetroffen werden konnten. Das Vorhabengebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Offenbar nutzen nur einzelne Tiere das Vorhabengebiet in der Phase der Migration bzw. als Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Erdkröte auszugehen.

#### *Europäischer Laubfrosch (Hyla arborea)*

Der Laubfrosch ist in Mecklenburg-Vorpommern relativ gut verbreitet. Er ist überall mit Ausnahme der „Sandgegenden“ z.B. südlich Schwerin, gut vertreten. Er bevorzugt sonnenexponierte Laichgewässer mit senkrechten Strukturen im Uferbereich, die sowohl als Sonn- und Versteckplatz dienen, als auch ein optimales Nahrungsangebot aufweisen (SCHIEMENZ & GÜNTHER 1994). Bei Untersuchungen an Laubfroschpopulationen im Bezirk Neubrandenburg (NÖLLERT 1980) wurde festgestellt, dass Gewässer im Offenland bevorzugt werden.

Der Landlebensraum erstreckt sich meist nur wenige Meter um die Laichgewässer.

Ab April finden sich die Männchen im Laichgewässer ein. Die Wanderung bzw. das Rufen erfolgte in den späten Abendstunden bzw. bei Dunkelheit. Die Paarungszeit erstreckt sich von Mai bis Juni. Rufende Tiere sind jedoch bis September, auch am Tage bei schwülwarmer Witterung zu hören. Die Männchen locken die Weibchen mit dem Rufen an. Die Weibchen erscheinen einige Tage später am Laichgewässer. Die jungen Laubfrösche halten sich in den ersten beiden Lebensjahren hauptsächlich in nahrungsreichen Hochstaudenbeständen um das Gewässer auf. Die Überwinterung findet vermutlich an Land im direkten Umfeld des Gewässers statt (FRÖLICH ET AL. 1987). Der Laubfrosch führt keine gezielten Wanderungen zum Laichgewässer durch. Sein Lebensraum ist das Umfeld des Laichgewässers mit Gehölzstrukturen und Gebüsch. Häufig wird der Laubfrosch außerhalb der Laichzeit weit entfernt vom Laichgewässer in Bäumen und Sträuchern beobachtet.

#### Nachweise im Untersuchungsgebiet

Der Laubfrosch wurde im Juli und August in den Gehölzstrukturen am Rande des Kirchhofes (Brombeergebüsche) und in der Niederung des Zierower Baches mehrfach verhört. Dem Vorhabengebiet kommt nur eine nachgeordnete Bedeutung als Habitat für den Laubfrosch zu. Offenbar vermehrt sich dieser außerhalb des Vorhabengebiets in Gewässern in Richtung Weitendorf. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Laubfrosches auszugehen.

#### *Teichfrosch (Rana kl. esculenta)*

Der Teichfrosch bevorzugt als Lebensraum die unterschiedlichsten Gewässer. So werden Seen, Gräben, Moore, Weiher, Tümpel und andere Gewässertypen angenommen, sofern offene Wasserflächen, eine fast ganztägige Besonnung und eine ausgeprägte Unterwasservegetation vorhanden sind. Dabei bevorzugt er nicht zu kleine Laichgewässer. Nach der Laichzeit kann sich der Habitatanspruch in den Sommerquartieren beträchtlich ändern, so dass einige Tiere auch weiter entfernt vom Gewässer angetroffen werden können. Oft jedoch verbringen die meisten Teichfrösche ihr ganzes Leben am und im Gewässer.

Die genauere Artdifferenzierung innerhalb der Wasserfrosch-Gruppe ist außerordentlich schwierig. Auf Grund der weiten Verbreitung des Hybriden *Rana kl. esculenta* kann jedoch ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass diese

Mischform zwischen dem Kleinen Wasserfrosch und dem Seefrosch im UG vorkommt.

#### Nachweise im Untersuchungsgebiet

Der Teichfrosch konnte im Regenwasserbecken nordöstlich des Plangeltungsbereichs festgestellt werden. Hier vermehrt sich die Art auch. Dem eigentlichen Vorhabengebiet kommt aufgrund der relativ engen Bindung des Teichfrosches an die Gewässer nur eine nachgeordnete Bedeutung als Winterquartier bzw. Migrationskorridor zu. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit des Teichfrosches auszugehen.

#### *Teichmolch (Triturus vulgaris)*

Der Teichmolch ist relativ anspruchslos bezüglich der Qualität des Laichgewässers. Er bevorzugt wie der Kammmolch als Laichgewässer fischfreie Kleingewässer im Offenland. Die Qualität der Submersvegetation ist nicht so bedeutend wie für den Kammmolch. Wichtig ist das Vorhandensein von einzelnen Wasserpflanzen. Es muss eine offene Wasserfläche vorhanden sein. Als Lebensraum werden vor allem offene Kulturlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil besiedelt. Der Teichmolch überwintert an frostfreien Orten an Land. Häufig wird er unter Steinen, Holzhaufen und ähnlichem gefunden.

#### Nachweise im Untersuchungsgebiet

Der Teichmolch vermehrt sich ebenfalls im Regenwasserbecken. Eine Betroffenheit des Teichmolches ist auszuschließen.

#### *Moorfrosch (Rana arvalis)*

Die Besiedlungsdichte des Moorfrosches ist in Mecklenburg-Vorpommern relativ hoch. Die Art besiedelt hauptsächlich Gebiete mit hohem Grundwasserstand, vor allem staunasse Flächen, Wiesensenken u.ä.. Die Art vermehrt sich aber auch in ausgedehnten Röhrichzonen der Seen. Die Landlebensräume liegen meist nur wenige hundert Meter vom Laichgewässer entfernt. Moorfrösche paaren sich von März bis Mai und beginnen mit dem Laichen. Die Männchen sind in dieser Zeit durch Lymphflüssigkeit blau gefärbt. Nach der Paarungszeit und der Eiablage verlassen die Tiere das Gewässer und suchen im Umkreis von etwa 300 m nach Nahrung. Die Nahrungssuche erfolgt meist in der Dämmerung oder nachts. Optimale Nahrungshabitate sind feuchte Grünländer und Wälder.

#### Nachweise im Untersuchungsgebiet

Der Moorfrosch wurde in der Niederung des Zierower Baches beobachtet. Das Vorhabengebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung als Migrationskorridor bzw. Nahrungshabitat, da keine Laichgewässer in der Nähe bekannt sind. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit des Moorfrosches auszugehen.

#### *Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien*

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern und sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile der festgestellten Arten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen.

## **Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse**

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)*

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestand vermieden.

### *Brutvögel*

Für die Artengruppen der Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### *Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

### *Brutvögel*

Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Minimierungsmaßnahme die Pflanzung einer von Dornensträuchern dominierten Heckenstruktur in der freien Landschaft der Gemeinde zu pflanzen. Die Heckenstruktur sollte zur Erfüllung der ökologischen Funktion von einer Seite von Grünland umgeben sein.

Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel sind nicht erforderlich.

### *Amphibien*

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

### *Reptilien*

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.



Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Hinweise für Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzw. für Vorsorgemaßnahmen nicht.

### **3.3 Schutzgut „Boden“**

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

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

Im Plangebiet stehen grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (> 40% hydromorph) an. Für den Bereich des Zierower Baches ist tiefgründiges Niedermoor in der LINFOS-Datenbank dargestellt.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

#### Bewertung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die ackerbauliche Nutzung verändert.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von Baumaßnahmen der Böden zu rechnen. Allerdings besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes werden beispielsweise Heckenstrukturen geschaffen. Des Weiteren entsteht eine öffentliche Grünfläche mit extensiven Wiesenflächen als Parkanlage angrenzend an das Kirchengelände.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

### **3.4 Schutzgut „Luft und Klima“**

Das Klima des Ostseeküstenlandes, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion

Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Das Gebiet ist als niederschlagsbenachteiligt im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) dargestellt.

#### Bewertung

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

### **3.5 Schutzgut „Wasser“**

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt 10 m. Durch die hohe Überdeckung ergibt sich ein hoher Geschütztheitsgrad. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (Grundwasserleiter nur lokal, starke Mächtigkeitsschwankungen) beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

#### Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich der Zierower Bach. Des Weiteren ist östlich des Kirchengeländes ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

#### Bewertung

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Die erstellte Baugrundtechnische Stellungnahme (zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens) kommt zum Ergebnis, dass die im Baugebiet durchgehend zu erwartenden Geschiebeböden eine mäßig bindige (oberflächennahe Lehme) bis bindige (Mergelbasis) Struktur aufweisen. Die anstehenden Böden vor Ort werden als stark wasserstauend und nahezu undurchlässig eingestuft. Das Versickerungspotential des Untergrundes ist zusammenfassend als gering einzustufen.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraßen wird daher in eine unterirdische Zisterne mit Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet. Diese öffentliche Zisterne wird im Süden des Plangebietes neu hergestellt. Die Fläche ist entsprechend als Flächen für Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung – Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Zisterne dient auch zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

Die zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers schließt natürlich eine Nutzung und Sammlung des Regenwassers, z.B. in Zisternen auf den privaten Grundstücken, nicht aus.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

### **3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“**

Die direkt an das Plangebiet angrenzende „Kirche mit umgebendem Friedhof und Friedhofstor, Grabplatte, Tumba“ ist unter Nr. 1077 in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg (Korrekturfassung 06.02.2013) geführt.

Das Denkmal wird durch den Bebauungsplan Nr. 11 nicht beeinträchtigt. Zur Würdigung dieses Denkmals wird bewusst zwischen der geplanten Bebauung und dem Kirchengelände eine Grünfläche festgesetzt und dieser Bereich von Bebauung freigehalten.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird.

Durch die vorliegende Planung kommt es, unter Beachtung von Funden des Bodendenkmals, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

### **3.7 Schutzgut „Landschaft“**

Das Plangebiet ist durch die Lage angrenzend an die Siedlungslage Proseken, durch die südwestlich angrenzende Feldhecke und durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Dorfkirche charakterisiert das Ortsbild. Dem Landschaftsbild wird aufgrund seiner Lage keine Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (GLRP WM) zugeordnet. Die umgebenden Bereiche haben aufgrund der hohen Zerschneidung durch Straßen und Siedlungsbebauung nur eine geringe Bewertung. Südlich des Plangebietes befinden sich Windkraftanlagen, die das Landschaftsbild außerdem beeinträchtigen.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im GLRP WM mit gering bis mittel dargestellt.

Aufgrund der dargestellten vorhandenen Vorbelastungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft in Verbindung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow erwartet. Der charakteristische Zustand der Feldhecke wird durch die Bebauung auf der Ackerfläche zwischen der Feldhecke und der Kirche nachhaltig verändert. Aktuell erstreckt sich die Feldhecke innerhalb der landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft südlich der Ortschaft Proseken. Dieser charakteristische Zustand wird sich durch die geplante Bebauung grundlegend verändern. Nach Umsetzung der Planungsabsicht bildet die Feldhecke den neuen Ortsrand der Ortschaft Proseken.

### 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

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

Tabelle 4: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

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

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 11 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell hauptsächlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

#### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt. Die südwestlich angrenzende Feldhecke wird durch mittelbare Auswirkungen des Vorhabens beeinträchtigt. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die Erheblichkeit und der Umfang des Eingriffs ermittelt.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung und eine mittelbare Beeinträchtigung der südwestlich gelegenen Feldhecke erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Die Artenschutzrechtlichen Belange werden gemäß den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird. In Bezug auf die südwestlich angrenzende Feldhecke ergibt sich eine mittelbare Beeinträchtigung durch das Vorhaben, die entsprechend auszugleichen sind. Im nachfolgenden Punkt 5. Eingriffsregelung wird dies detailliert dargelegt.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Areal voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die hier betrachtete Planung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Diese Planungsabsichten wurden bereits im Flächennutzungsplan des Jahres 1999 zum Ausdruck gebracht. Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Gägelow ist weiterhin vorhanden und soll nun durch die Ziele des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

#### **§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft**

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

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Gägelow werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

## 5.2 Eingriffsbilanzierung

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Proseken und wird aktuell hauptsächlich als Ackerfläche (ACL) genutzt. Den südwestlichen Plangebietsrand bildet eine Strauchhecke mit Überschirmung, welche als § 20-Biotop (Biotop-Nr.:10622 Naturnahe Feldhecke, Kartierungsjahr 1996) geführt wird.

Nördlich grenzt das Plangebiet an den Bereich der Dorfkirche (OXK) mit dazugehörigem Friedhof (PFR). Der Friedhof ist gekennzeichnet durch intensiv gepflegte Gräber. Innerhalb der Grabfelder dominieren größere nicht heimische Koniferen das Gestaltungsbild. Das Kirchen- und Friedhofsgelände ist von einer Trockenmauer aus Lesesteinen (XGW) umgeben. Die Lesesteinmauer ist zum Teil mit Farnen bewachsen. Entlang der Mauerumgrenzung sind im regelmäßigen Abstand Altbäume (BBA) angeordnet. Es handelt sich hauptsächlich um heimische Baumarten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

An der östlichen Grenze des Friedhofs befindet sich eine Baumreihe (BRN) aus älteren heimischen Gehölzen. Außerdem sind im Nordosten des Plangebietes zwei Gehölzstrukturen vorhanden, welche in den LINFOS-Daten als „Naturnahe Feldgehölze“ (Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V, Biotop-Nr. 10632) verzeichnet sind. Es liegt kein Biotopbogen für diese Feldgehölze vor. Die Kartierungsarbeiten fanden 1996 statt. Es sind heimische Baumarten wie Gewöhnliche Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) vorzufinden. Diese sind mit Brombeersträuchern (*Rubus fruticosus*) unterwachsen. Aufgrund der Lage an besiedelten bzw. bebauten Bereichen sowie der Ausprägung mit Brombeergebüsch wird dieses geschützte Biotop als „Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten“ (PWX) aufgenommen. Diese Gehölzbestände sind von Zierrasen (PER) umgeben.

Des Weiteren ist nordöstlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (SYW) angelegt. Dieses ist von einer steilen gleichförmigen Böschung eingefasst. Das Regenrückhaltebecken ist von artenarmem Zierrasen (PER) umgeben. Außerdem sind hier das Pfarrhaus und weitere Grundstücke mit größeren Hausgärten mit Altbäumen vorhanden (PGB).

Östlich des Plangebietes verläuft der Zierower Bach mit einer naturnahen Ausprägung (FBN) und heimischen Gehölzen als Ufervegetation (Schutzstatus gemäß §20 NatSchAG M-V, Biotop-Nr.:10626). Es sind u.a. Gehölzarten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnliche Buche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) vorzufinden.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (ACL). Die Ackerflächen sind an der südwestlichen Plangebietsgrenze durch eine Strauchhecke mit Überschirmung (BHS) unterteilt. Die Strauchhecke ist als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Biotop-Nr.: 10622) verzeichnet. Die Bäume und Sträucher wurden im Winter/Frühjahr 2013/14 im Rahmen von Pflegemaßnahmen auf Stock gesetzt. Bei einer Vor-Ort-Begehung im Herbst 2014 konnte ein Ausschlagen der Bäume festgestellt werden, allerdings ausschließlich strauchartig. Nur noch wenige ältere Bäume sind vorhanden, so dass eine Kartierung der Feldhecke als Strauchhecke mit Überschirmung (BHS) passender ist. Sie besteht



aus Weißdorn-, Rosen- und Ahorngebüsch. Als Überhälter wachsen in unregelmäßigen Abständen Eichen, Ebereschen und Berg-Ahorne.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze schließt sich Wohnbebauung (OER) an. Es sind sowohl ein- und zweigeschossige Einzelhäuser als auch Reihenhäuser vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die asphaltierte Kirchstraße (OVU). Eines der Baugrundstücke liegt brach (OBS). Östlich an die Wohnbebauung grenzt ein Sportplatz (PZO) an. Dieser ist als Rasenplatz mit umlaufender Schotterlaufbahn ausgebildet. An der Süd- und Ostseite des Sportplatzes ist ein nach § 20 NatSchAG M-V (Biotop-Nr.: 10633) geschütztes Biotop (Feldgehölz, Obstbaum, jüngerer Bestand) verzeichnet. Die Kartierungsarbeiten hierzu fanden im Jahr 1996. Es handelt sich um Birnenbäume (*Pyrus spp.*). Aufgrund der Lage im Siedlungsraum in direkter Umgebung öffentlicher Gebäude und Freiflächen (wenig strukturiert) sowie der Größe der Bäume (Brusthöhendurchmesser <50 cm) erfolgte eine Kartierung als „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (PSJ). Diese Grünanlage grenzt an die zum Friedhof gehörige Trauerhalle (OXK). Der Trauerhalle ist eine Stellplatzfläche für Pkw (OVP) zugeordnet.

### Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und 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 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensationsanfordernis
<b>BHB/BHS</b>	2.3.3	Baumhecke/Strauchhecke mit Überschilderung	3	5
<b>BBJ</b>	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1
<b>FBN</b>	4.3.1	Naturnaher Bach	4	8
<b>SYW</b>	5.6.5	Wasserspeicher	-	0,3
<b>XGW</b>	11.1.2	Lesesteinwall	3	5
<b>ACL</b>	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	1
<b>PWX</b>	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	2
<b>PER</b>	13.3.1	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
<b>PFR</b>	13.5.1	Strukturreicher Friedhof mit altem Baumbestand	3	5
<b>PGB</b>	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	2	2,5
<b>PZO</b>	13.9.1	Sportplatz	-	0,4
<b>PSJ</b>	13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1/2	2
<b>OGF</b>	14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	-	0

<b>OER</b>	14.4.2	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau	-	0
<b>OxK</b>	14.6.1	Kirche	-	0
<b>OVU</b>	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-	0
<b>OVL</b>	14.7.5	Straße	-	0
<b>OVP</b>	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0
<b>OBS</b>	14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1	1

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs



Abbildung 4: Bestandsplan zu den Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

Nachfolgend werden die Biotop- und Nutzungstypen mit einer Wertstufe ab 2 bzw. 1-2 beschrieben, da diese generell sensibler gegenüber Beeinträchtigungen sind und ihnen in der Bilanzierung deshalb eine besondere Bedeutung zukommt.

Der Zierower Bach ist als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (NWM 10626) geführt und wird als „Naturnaher und unverbauter Bach- und Flußabschnitt, einschließlich der Ufervegetation“ (FBN) beschrieben. In der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ wird ausgeführt, dass für die Beurteilung der Naturnähe die Strukturgüte des eigentlichen Bachlaufes ein entscheidendes Kriterium ist. Für den Abschnitt des Zierower Baches ist im GLRP eine Strukturgüte der Klassen 3-4, d.h. mäßig bis deutlich beeinträchtigt verzeichnet. Der Bach findet sich in relativer Nähe zu besiedelten Bereichen und anthropogen überformten Ackerflächen.

Aus den aufgeführten Gründen wird ein unterer Kompensationswert von 8 gewählt.

Das Kirch- und Friedhofsgelände ist von einer Trockensteinmauer (XGW) umgeben. Diese ist aus Lesesteinen aufgebaut und teilweise mit Farnen und Moosen bewach-

sen. Im näheren Umfeld der Mauer sind teilweise Abfälle gelagert. Außerdem prägen die mauerbegleitend gepflanzten Bäume das Gesamtensemble des Friedhofsgeländes (PFR). Auf dem Friedhofsgelände befinden sich immergrüne Gehölze bzw. Koniferen. Die Grabfelder sind gärtnerisch gut gepflegt.

Es wird für diese Biotoptypen jeweils ein mittlerer Kompensationswert von 5 festgelegt.

Die Hausgärten mit Großbäumen (PGB) sind auch durch Zierrasenbereiche und gärtnerisch genutzte Bereiche geprägt.

Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Um die Trauerhalle befindet sich eine Grünfläche (PSJ). Diese ist durch eine Anpflanzung von Birnenbäumen geprägt, welche auch als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (NWM 10633) mit der Beschreibung „Feldgehölze, Obstbaum; jüngerer Bestand“ geführt werden. Es handelt sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche in einem stark anthropogen überformten Bereich.

Aufgrund dessen wird ein Kompensationswert von 2 festgelegt.

Die an der südwestlichen Plangebietsgrenze gelegene Feldhecke (gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt) besteht aus Weißdorn-, Rosen- und Ahorngebüsch. Als Überhälter wachsen in unregelmäßigen Abständen Eichen, Ebereschen und Berg-Ahorne. Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde die Hecke als Baumhecke (BHB) aufgenommen. Die Feldhecke wurde im Jahr 2013/14 inklusive einem Teil der Bäume auf den Stock gesetzt. Die Gehölze treiben seitdem wieder aus, allerdings ausschließlich strauchartig. Nur noch wenige ältere Bäume sind vorhanden, so dass eine Kartierung der Feldhecke als Strauchhecke mit Überschilderung passender ist. Durch den Rückschnitt hat die Feldhecke letztlich einen Teil ihrer strukturellen Qualität eingebüßt.

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) (LUNG 1999) erfolgt eine Werteinstufung der unterschiedlichen Biotoptypen hinsichtlich ihrer Regenerationsfähigkeit und ihres Gefährdungsgrades gemäß Roter Liste BRD. Daran orientiert, ist gemäß Tabelle 2 das Kompensationserfordernis abzuleiten. Bei einfacher Biotopwertansprache ist ein höheres Kompensationserfordernis in Ansatz zu bringen.

Es wird ein Kompensationswert von 5 angesetzt.

### Eingriffsbilanzierung

#### *Versiegelung*

In der vorliegenden Planung wurden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen festgelegt.

Für die Bereiche WA 1 und WA 3 wird eine GRZ von 0,3 (+50% Überschreitung) festgesetzt und für den Bereich WA 2 eine GRZ von 0,25 (+50% Überschreitung).

Bei der Betrachtung der Versiegelung für die Planstraßen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

Gleichzeitig werden für die Abschnitte mit einem Abstand bis zu 50 m zur vorhandenen Bebauung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) und für die übrigen Bereiche ein FBG von 2 (Korrekturfaktor x 1) verwendet.

Maßnahme		Flächen- verbrauch (A in m²)	Kom- pensatio- nerfor- dernis (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächen- äquivalent für Kompensati- on Eingriff (m²)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>						
WA 1 (FBG 1)	7502m² x (0,3+0,15)	3376	1	0,5	0,75	3798
WA 1 (FBG 2)	3373m² x (0,3+0,15)	1518	1	0,5	1	2277
WA 2	8831m² x (0,25+0,125)	3312	1	0,5	1	4967
WA 3	7360m² x (0,3+0,15)	3312	1	0,5	1	4968
<b>Straßen</b>						
Planstraße A (FBG 1)		278	1	0,5	0,75	313
Planstraße A (FBG 2)		2859	1	0,5	1	4289
Planstraße B		952	1	0,5	1	1428
<b>Sonstiges</b>						
Schmutz- wasserentso- rgung		63	1	0,5	1	95
Lösch- und Regenwas- ser (unterirdisch)		272	1	0,5	1	408
Park (Aufenthalt)	1939m² x 0,25	485	1	0,2	1	582
Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF						<b>23.123</b>

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

### *Biotop- und Funktionsverlust*

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden fast ausschließlich Ackerflächen überplant. Ein geringer Anteil angrenzend an das Friedhofsgelände ist als Zierrasen ausgebildet. In diesem Bereich ist eine Parkanlage geplant, welche als extensive Wiesenfläche mit Gehölzpflanzungen gestaltet werden soll. Diese Flächen sind u.a. für die Kompensation des Eingriffes vorgesehen (Aufenthaltsbereiche etc. ausgenommen). Da sich bei den Grünflächen keine Veränderung oder eine Aufwertung der Biotopfunktionen ergibt, werden sie nicht in Ansatz gebracht.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsanfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
WA 1 (FBG 1)	4.126	1	-	0,75	3.095
WA 1 (FBG 2)	1.855	1	-	1	1.855
WA 2+3	9.567	1	-	1	9.567
Gesamteingriff Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF					<b>14.516</b>

Tabelle 7: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

### *Minimierung*

Gleichzeitig entstehen innerhalb der unversiegelten Bereiche verschiedenartige Grünbereiche wie Gartenflächen, Pflanzung von Obstgehölzen in den Gärten sowie Pflanzung von Bäumen im Straßenraum. Diese Flächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt. Für die Pflanzung der Bäume werden je gepflanzten Baum 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

### Straßenbäume

Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von ca. 30 m Hochstämme der *Carpinus betulus* `Fastigiata` (Pyramiden-Weißbuche) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße B sind in einem Abstand von ca. 25 m Hochstämme der Art *Sorbus intermedia* ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes. Die Bäume dienen des Weiteren als Schattenspender.

### Einzelbäume im Gartenbereich

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,6 verwendet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.

Für die Minimierung werden von den insgesamt 37 zu pflanzenden Obstbäumen 32 Bäume in Ansatz gebracht. Die verbleibenden 5 Obstbäume dienen dem Ausgleich der am Kirchweg zu rodenden Bäume.

#### Heckenpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzungen“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dienen. Es wird eine Abgrenzung zu den anschließenden Grünflächen bzw. ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

#### Pufferstreifen (Krautsaum)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferstreifen (Krautsaum)“, zwischen der gesetzlich geschützten Hecke und den privaten Wohnbaugrundstücken, ist ein 2,0 m breiter Streifen naturnah zu belassen. Diese Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einmal jährlich ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Die Fläche ist gegenüber den privaten Hausgartengrundstücken durch einen Wildschutzzaun abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung jeglicher Nebenanlagen sowie die Errichtung von Kompost- oder Holzlagerplätzen unzulässig. Darüber hinaus ist jeglicher Eintrag von Gartenabfällen (Gras- und Baumschnitt, Laubabfälle u.a.) unzulässig.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,6 verwendet.

Diese Maßnahme dient dem Schutz der bestehenden geschützten Feldhecke an der südwestlichen Grenze des Plangebietes und schafft einen Übergangsbereich zwischen den bebauten Bereichen und der freien Landschaft.



Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationsfaktor (K)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächen-äquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
WA 1 (FBG 1)	4.126	-0,6	0,75	-1.857
WA 1 (FBG 2)	1.855	-0,6	1	-1.113
WA 2+3	7.941	-0,6	1	-4.764
Pufferstreifen/Krautsaum	342	-0,6	1	-205
Obstgehölze im Garten	800	-0,6	1	-480
Straßenbäume	450	-0,6	0,75	-203
Heckenanpflanzung	974	-0,6	0,75	-438
Gesamteingriff Minimierung = A x K x KF				<b>10.036</b>

Tabelle 8: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

### Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.

Ein etwas mehr als 160 m langer Teilabschnitt der südwestlich gelegenen geschützten Feldhecke ist Bestandteil des Plangeltungsbereiches und begrenzt das Plangebiet im Westen und verläuft nach Süden hin weiter über den Acker bzw. in die freie Landschaft. Wie oben beschrieben, erfüllt die Feldhecke auch in ihrer aktuellen Ausprägung die Voraussetzungen zum Biotopschutz.

Von der geplanten Bebauung und Nutzung des Wohngebietes unmittelbar an der Feldhecke werden zukünftig bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, wie zum Beispiel Lärm- und Lichtimmissionen, optische Störreize und ein erhöhtes Prädationsrisiko. Diese Auswirkungen werden insbesondere die Lebensraumfunktion der Feldhecke einschränken. Dies stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Gehölzbiotops dar. Daher wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die Bebauung der Ackerfläche zwischen der Feldhecke und der Kirche verändert zudem den charakteristischen Zustand der Feldhecke nachhaltig. Aktuell erstreckt sich die Feldhecke innerhalb der landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft südlich der Ortschaft Proseken. Dieser charakteristische Zustand wird sich durch die geplante Bebauung grundlegend verändern. Nach Umsetzung der Planungsabsicht bildet die Feldhecke den neuen Ortsrand der Ortschaft Proseken.

### Bilanzierung der mittelbaren Auswirkungen

Im Folgenden werden die oben beschriebenen mittelbaren Auswirkungen, hervorgerufen durch Störfaktoren des geplanten Wohngebietes, bilanziert. Grundlage für die Bilanzierung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommerns (Stand 1999).

Die Beeinträchtigungsintensität wird in zwei Wirkzonen gestaffelt.

	Radius	Beeinträchtigungsintensität	Wirkfaktor
Wirkzone I	50 m	40 %	0,4
Wirkzone II	150 m	5 %	0,05

Tabelle 9: Beeinträchtigungsintensität in den Wirkzonen I und II

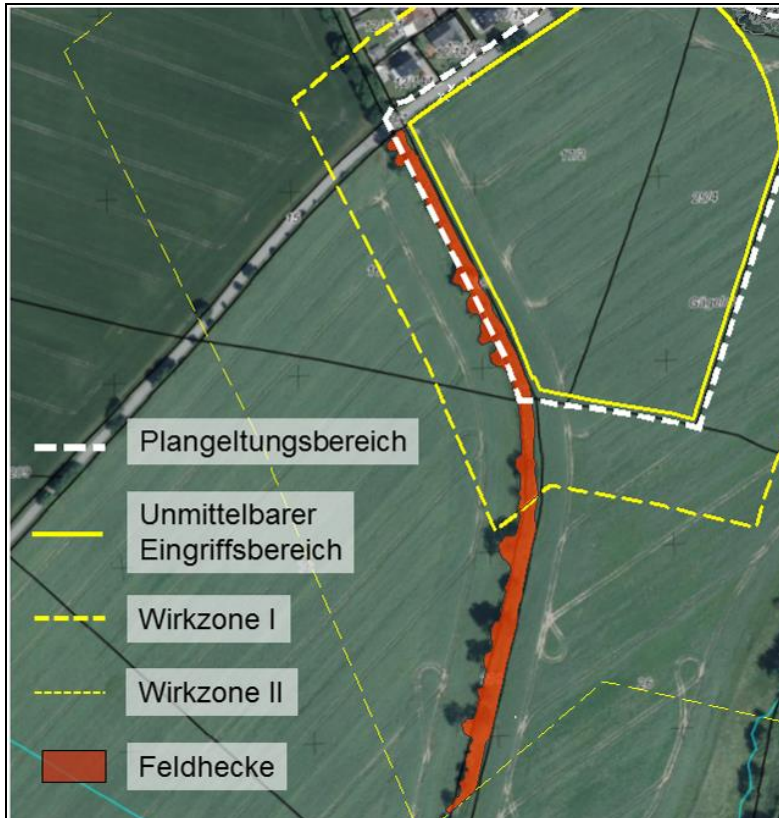


Abbildung 5: Betroffene Feldhecke innerhalb der Wirkzonen

Innerhalb der Wirkzone I ist laut HzE für vorhandene Wertbiotope ein Intensitätsgrad von 30 bis 70 % und somit ein Faktor zwischen 0,3 bis 0,7 zu verwenden.

Für die Wirkzone I, deren Radius allgemein gängig auf 50 m festgelegt wird, wird eine geringere Beeinträchtigungsintensität von 40 % angenommen, da unterschiedliche Vorbelastungen bestehen. Zum einen grenzt dieser Feldheckenabschnitt an die Gemeindestraße nach Weitendorf und das benachbarte Wohngebiet an, wodurch Störfaktoren, wie Lärm- und Lichtimmissionen, optische Reize und ein erhöhtes Prädationsrisiko bereits mittelbar auf die Feldhecke wirken.

Zum anderen wird die Feldhecke durch den angrenzenden intensiven Ackerbau beeinträchtigt. Hier ist von regelmäßigem Dünger- und Pestizideintrag auszugehen, zumal der Krautsaum der Hecke weitestgehend überpflügt wird und somit nicht mehr existent ist.

Der Wirkzone II wird ein Wirkradius von 150 m zugrunde gelegt, da auch hier eine Vorbelastung durch die Landwirtschaft besteht. Zudem sind keine Feldwege im Bereich der Hecke vorhanden. Dadurch ist keine mittelbare Beeinträchtigung der Feldhecke durch Spaziergänger, Sportler etc. zu erwarten, die durch das Wohngebiet noch verstärkt werden könnte. Lediglich Lärm- und Lichtimmissionen, optische Reize und ein erhöhtes Prädationsrisiko, die allein vom geplanten Wohngebiet ausgehen, sind möglich. Zur Abschirmung des Wohngebietes ist südlich und östlich an das Wohngebiet angrenzend die Anpflanzung einer mindestens 8 m breiten Feldhe-

cke geplant. Diese wird im ausgewachsenen Stadium den Feldheckenabschnitt in der Wirkzone II vor mittelbaren Beeinträchtigungen weitestgehend abschirmen. Zudem haben die durch das Wohngebiet hervorgerufenen Störfaktoren im Vergleich zu beispielsweise gewerblichen oder industriellen Anlagen eine geringere Intensität. Daher werden der geringere Wirkradius von 150 m sowie eine geringere relative Beeinträchtigungsintensität von 5% in Ansatz gebracht.

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) (LUNG 1999) erfolgt eine Werteinstufung der unterschiedlichen Biotoptypen hinsichtlich ihrer Regenerationsfähigkeit und ihres Gefährdungsgrades gemäß Roter Liste BRD. Daran orientiert, ist gemäß Tabelle 2 das Kompensationserfordernis abzuleiten. Bei einfacher Biotopwertansprache ist ein höheres Kompensationserfordernis in Ansatz zu bringen.

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Kompensationswert
Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)	3	3	5

Tabelle 10: Werteinstufung Biotoptyp

Die Feldhecke ist an drei Seiten von freier Landschaft umgeben, die, wie oben beschrieben, von intensiver Landwirtschaft geprägt ist. Nördlich grenzt die Feldhecke an eine relativ schwach frequentierte Straße bzw. an Siedlungsflächen an. Somit sind einerseits als Qualitätsmerkmal die Lage in der freien Landschaft und andererseits die beeinträchtigenden Faktoren Verkehr und Landwirtschaft für die Werteinstufung zu beachten. Aufgrund dieser strukturellen Defizite wird ein Kompensationswert von 5 in Ansatz gebracht.

In der folgenden Tabelle ist die entsprechende Bilanzierung der mittelbaren Auswirkungen dargestellt. Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.312 m<sup>2</sup> KFÄ.

Biotoptyp	Fläche	Kompensationserfordernis	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup> (KFÄ)
<i>Wirkzone 1 - 50 m</i>				
Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)	1.987	5	0,4	3.974
<i>Wirkzone 2 – 150 m</i>				
Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)	1.810	5	0,05	453
Summe Fläche:	3.797		Summe KFÄ:	<b>4.427</b>

Tabelle 11: Eingriffsbilanzierung: Mittelbare Auswirkungen innerhalb der Wirkzonen

### Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
Versiegelung	23.123
Biotopverlust	14.516
Minimierung	-10.036
Wirkzonen	4.427
Multifunktionaler Gesamteingriff:	32.030 m <sup>2</sup> KFÄ

Tabelle 12: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

### 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 11, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Mittelbar erfolgt ein Eingriff in die südwestlich angrenzende Hecke. Hierfür ist eine entsprechende gleichwertige Kompensation im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Ansonsten erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen.

#### Interne Kompensationsmaßnahme

##### KM1- Parkanlage und Schutzbereich Friedhof

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Schutzbereich Friedhof“ sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen dürfen einen max. Flächenanteil von 25 % der Grünfläche einnehmen. Dabei sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Für Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 9 m zur Friedhofsmauer (Schutzbereich Friedhof) einzuhalten. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind auf einem Flächenanteil von max. 25% Aufenthaltsplätze sowie mit den umgebenden Nutzungen vereinbare Spielbereiche zulässig. In die Parkanlage ist die Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen der Art *Prunus avium* (Vogelkirsche) und Pflanzqualität 3xv, StU 12-14 cm zu integrieren.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht. Die Bedeutung der Kirche mit angrenzendem Friedhofsgelände wird durch eine gewisse Abstandsgewährung zur geplanten Bebauung gewürdigt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM1 – Parkanlage	1.455	2	2	0,6	1.746
Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt					<b>1.746 m<sup>2</sup> KfÄ</b>

Tabelle 13: Interne Kompensationsmaßnahme

### KM2- Baumanpflanzungen

Als Ausgleich für die Rodung einer nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Eiche mit einem Stammumfang von 130 cm sowie weiteren 5 Bäumen an der Kirchstraße ist gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 (bis 150 StU) zu erbringen. Für die nicht gesetzlich geschützten Bäume erfolgt ein Ausgleich über die Pflanzung von 5 Obstgehölzen auf den Privatgrundstücken. Dies ist gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V Punkt 3.1.5 möglich.

Für den Ausgleich der gesetzlich geschützten Eiche wird die Pflanzung eines einheimischen und standortgerechten Laubbaumes in der Mindestqualität 3xv, StU 16/18 cm erforderlich. Hierzu wird ein Anpflanzgebot innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ im Plan festgesetzt.

### **Externe Kompensationsmaßnahmen**

#### KM 3: Feldhecke in der Gemeinde Gägelow

Als Ausgleich für den mittelbaren Eingriff in die südwestlich angrenzende Feldhecke ist eine entsprechende Maßnahme im funktionalen und bestenfalls im räumlichen Zusammenhang festzulegen und umzusetzen.

Das bedeutet, dass eine gleichwertige Feldhecke in der freien Landschaft zu pflanzen ist. Die geplante Feldhecke am südlichen und östlichen Plangebietsrand kommt somit nicht in Betracht, da sie an Wohngebietsflächen angrenzt. Weitere Standorte im näheren Umfeld des Eingriffsortes sind nicht verfügbar oder geeignet um eine Feldhecke in dem erforderlichen Umfang zu pflanzen.

Der nächstgelegene und verfügbare Standort liegt am südöstlichen Ortsrand von Gägelow auf dem Flurstück 64/25, Flur 1 in der Gemarkung Gägelow etwa 1,5 km Luftlinie von der zu kompensierenden Feldhecke entfernt. Aktuell wird der vorgesehene Pflanzstandort intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und grenzt an Sukzessionsflächen.

Innerhalb des Flurstücks 64/25, Flur 1 in der Gemarkung Gägelow ist auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> eine 10 m breite vierreihige Hecke aus heimischen Straucharten der Pflanzliste „Sträucher“ in den angegebenen Prozentanteilen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in artengleichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Zum Acker hin ist ein 5 m breiter Brache-saum zu belassen, der einmal jährlich zu mähen ist. Zum Schutz vor Verbiss ist die Feldhecke mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Die erforderliche Entwicklungspflege beträgt drei Jahre.

#### Pflanzliste - Sträucher

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*) 65%

Schlehe (*Prunus spinosa*) 10 %

Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 10 %

Hunds-Rose (*Rosa canina*) 5 %

Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*) 5%

Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5 %

Orientiert an den Hinweisen zur Eingriffsregelung, Anlage 11 erfolgt die WertEinstufung der Kompensationsmaßnahme. Gemäß Nr. 4 „Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen“ wird für mehrreihige Hecken mit Überhältern die Wertstufe 2 zugrunde gelegt. Artenzusammensetzung, Ausprägung und Lage der Hecke sprechen für eine höhere Einstufung des Kompensationswertes. Demnach wird ein Kompensationswert von 3,5 in Ansatz gebracht.

#### KM4 – Anlage und Pflege einer naturnahen Wiese

Innerhalb des Flurstücks 64/25, Flur 1 in der Gemarkung Gägelow ist eine naturnahe Wiese von 7.360 m<sup>2</sup> anzulegen und extensiv zu pflegen. Es ist 1 bis 2 Mal pro Jahr eine Mahd nach Abblühen der bestandsbildenden Arten vorzunehmen. Es hat eine Einsaat mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland ohne *Lolium perenne* zu erfolgen. Die Pflege ist langfristig zu sichern.

In Kombination mit den angrenzenden Feldgehölzen und Gewässern erweitert die Wiese die vorhandene Vielfalt an Habitatstrukturen, z.B. als Nahrungshabitat für seltene Gebüschbrüter wie den Neuntöter oder als Bruthabitat für Bodenbrüter. Darüber hinaus sind Wiesen beispielsweise für Insekten wichtige und selten gewordene Lebensräume. Zudem fungiert die Wiese teilweise als Abstandsfläche für das angrenzende Soll, das bisher direkt an den Acker angrenzt.



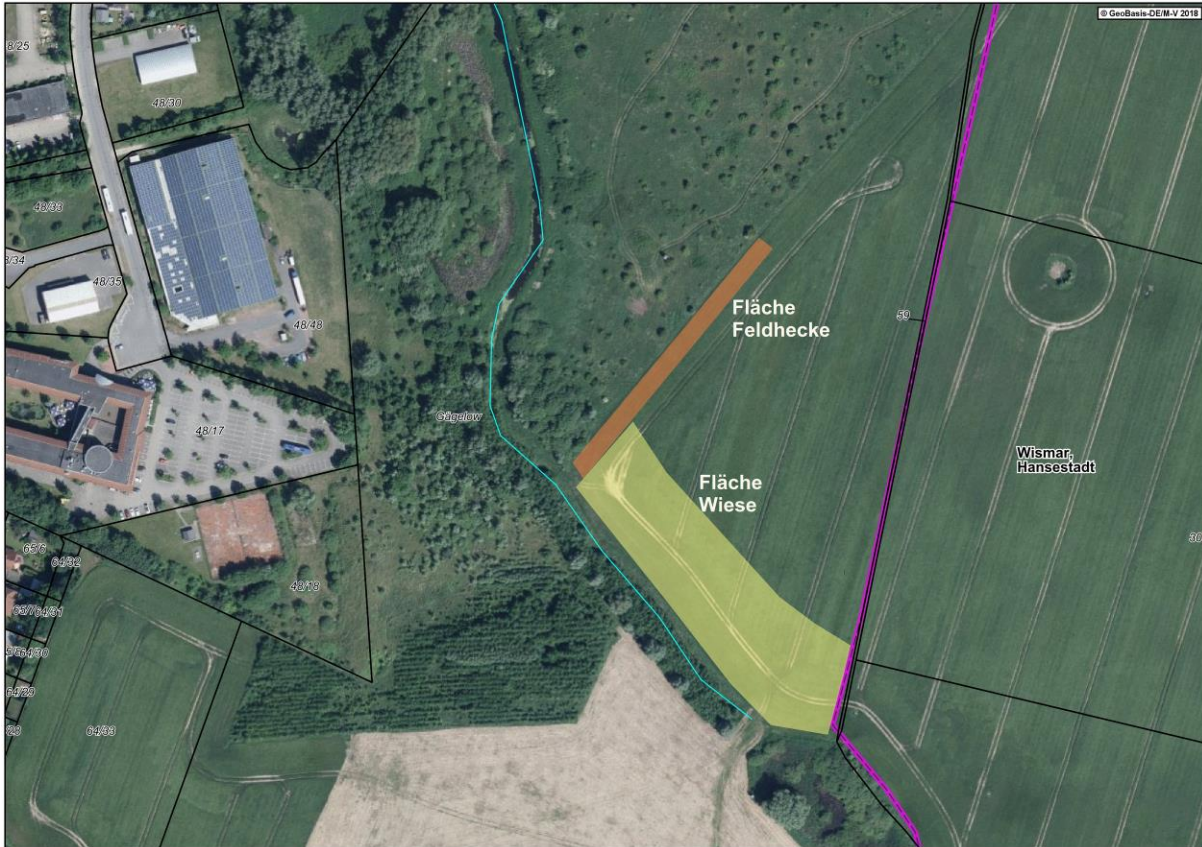


Abbildung 6: Kompensationsflächen für die neue Feldhecke (orange) und die naturnahe Wiese (gelb), Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2018, mit eigener Bearbeitung

In etwa 100 m Luftlinie westlich von der Kompensationsfläche entfernt, beginnt die Siedlungslage von Gägelow. Zwischen geplanter Feldhecke bzw. Wiese und den Siedlungsflächen liegen größere zusammenhängende Flächen mit Laubgebüsch und Baumgruppen sowie einem offenen Grabengewässer, wodurch der Kompensationsstandort von Störfaktoren vollständig abgeschirmt wird. Daher wird ein Leistungsfaktor von 1 zugrunde gelegt.

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswert	Leistungs-faktor	Kompensationsflächen-äquivalent in m <sup>2</sup> (KFÄ)
Schaffung einer Strauchhecke mit Überschirmung (BHS) auf Ackerfläche (ACL)	1.300	3,5	1	4.550
Anlage von naturnahen Wiesen auf Ackerfläche	7.360	3,5	1	25.760
			Summe KFÄ:	<b>30.310</b>

Tabelle 14: Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen



## Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Schutzbereich Friedhof“ sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen dürfen einen max. Flächenanteil von 25 % der Grünfläche einnehmen. Dabei sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Für Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 9 m zur Friedhofsmauer (Schutzbereich Friedhof) einzuhalten. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind Aufenthaltsplätze sowie mit den umgebenden Nutzungen vereinbare Spielbereiche zulässig. Diese dürfen in Summation mit den Wegen einen Flächenanteil von 25% nicht überschreiten. In die Parkanlage ist die Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen der Art *Prunus avium* (Vogelkirsche) und Pflanzqualität 3xv, StU 12-14 cm zu integrieren.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferstreifen (Krautsaum)“, zwischen der gesetzlich geschützten Hecke und den privaten Wohnbaugrundstücken, ist ein 2,0 m breiter Streifen naturnah zu belassen. Diese Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einmal jährlich ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Die Fläche ist gegenüber den privaten Hausgartengrundstücken durch einen Wildschutzzaun abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung jeglicher Nebenanlagen sowie die Errichtung von Kompost- oder Holzlagerplätzen unzulässig. Darüber hinaus ist jeglicher Eintrag von Gartenabfällen (Gras- und Baumschnitt, Laubabfälle u.a.) unzulässig.

Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von ca. 30 m Hochstämme der Art *Carpinus betulus* `Fastigiata` (Pyramiden- Weißbuche) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße B sind in einem Abstand von ca. 25 m Hochstämme der Art *Sorbus intermedia* ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere) der Pflanzqualität 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig. Für die Grünflächen in den Kreuzungsbereichen ist auch eine Gestaltung mit Rasen möglich.

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.

Die o.g. festgesetzten Maßnahmen werden der Gemeinde Gägelow zugeordnet.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind als Landschaftsrasenfläche mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen ist zulässig. Innerhalb der Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich ist eine max. Wuchshöhe von 0,7 m bzw. eine Kronenansatzhöhe von über 2 m zulässig. Je Fläche ist mindestens 1 ein Hochstamm der *Sorbus intermedia* ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die festgesetzten Gehölzflächen (Heckenpflanzungen) sind gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Schutzzaun einzufrieden.

#### Pflanzliste

Soweit nicht anders festgelegt, sind für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Hochstämme, Mindestqualität: 3x verpflanzt,  
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm,  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm,  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungs-fähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

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.

### **Hinweise**

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldgehölze an der südwestlichen Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

Innerhalb des Flurstücks 64/25, Flur 1 in der Gemarkung Gägelow ist auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> eine 10 m breite vierreihige Hecke aus heimischen Straucharten der Pflanzliste „Sträucher“ in den angegebenen Prozentanteilen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in artengleichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Zum Acker hin ist ein 5 m breiter Brache-saum zu belassen, der einmal jährlich zu mähen ist. Zum Schutz vor Verbiss ist die Feldhecke mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Die erforderliche Entwicklungspflege beträgt drei Jahre.

#### **Pflanzliste - Sträucher**

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*) 55%

Schlehe (*Prunus spinosa*) 10 %

Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 10 %

Hunds-Rose (*Rosa canina*) 5 %

Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*) 5%

Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5 %

Innerhalb des Flurstücks 64/25, Flur 1 in der Gemarkung Gägelow ist eine naturnahe Wiese von 7.360 m<sup>2</sup> anzulegen und extensiv zu pflegen. Es ist 1 bis 2 Mal pro Jahr eine Mahd nach Abblühen der bestandsbildenden Arten vorzunehmen. Es hat eine Einsaat mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland ohne *Lolium perenne* zu erfolgen. Die Pflege ist langfristig zu sichern.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## **6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gägelow mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Funktionsverlust von Biotopflächen sowie mittelbare Beeinträchtigungen von relevanten Wertbiotopen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Gägelow, den ... 03. 04. 2019



Der Bürgermeister