

Gemeinde Gägelow

Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

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

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime hält in der Gemeinde Gägelow, auch aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum Wismar, weiterhin an. Innerhalb des Gemeindegebietes von Gägelow stellen sich die Ortslage Gägelow als Hauptgewerbestandort und die Ortslage Proseken als Hauptwohnstandort dar. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" wird eine seit 1999 im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überplant. Das Planungsziel der Gemeinde Gägelow ist die Entwicklung eines Wohngebietes südlich angrenzend an das Kirchengelände. Dadurch kann die historische Dorfkirche in den Ort Proseken sowie damit einhergehend in den Bauungszusammenhang einbezogen werden.

Der Bauungsplan 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 Bauungsplanes nach Auffassung der Hansestadt Wismar entgegen. Daraufhin hat die Gemeinde Gägelow rechtskräftige Bauungspläne sowie Aufstellungsbeschlüsse von Bauungsplänen, die Wohnbauflächen beinhalteten, aufgehoben.

Die Gemeinde Gägelow unterstützt die interkommunale Abstimmung bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Seitens der Gemeinde scheint es in Betracht auf die Wohnbauflächenentwicklung aber zielführender zu sein, sich der Bestimmung von Funktionsräumen und nicht den Erfordernissen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar zu widmen, da deren Grenzen in begründeten Einzelfällen auch von den Stadtgrenzen der Kernstadt abweichen können. Sinnvoll ist eine Planung dann, wenn sie in der Lage ist, den Funktionsraum zu stärken.

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.

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.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" der Gemeinde Gägelow wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse wurden nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Proseken sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen 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 werden keine Veränderungen in diesem Bereich hervorgerufen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Umfeld sind gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) unter Schutz stehende Biotope vorhanden. Dabei handelt es sich vorwiegend um Naturnahe Feldhecken sowie um den Zierower Bach einschließlich der Ufervegetation. Die innerhalb des Plangebietes befindliche geschützte Heckenstruktur an der süd-/südwestlichen Grenze wurde als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen. Zwischen dieser Hecke und dem Wohngebiet wurde zusätzlich ein Pufferstreifen festgesetzt. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden die mittelbaren Auswirkungen auf die Hecke ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Entlang der Kirchstraße befinden sich Bäume, die teilweise einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Diese können teilweise erhalten werden. Lediglich im Bereich der neuen Zufahrten in das Plangebiet werden Baumfällungen notwendig, darunter eine gesetzlich geschützte Eiche. Hierfür wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag am 06.02.2019 bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Als Ausgleich für die Rodungen wurde gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 festgesetzt.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Martin Bauer ein Artenschutzgutachten (Stand: 03.08.2014, ergänzt vom 28.06.2018) erarbeitet. Dieses beinhaltet Bestandserfassungen mittels Begehungen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes. Auf Grundlage dieses Artenschutzgutachtens wurde ermittelt, dass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Artengruppen Brutvögel, Amphibien oder Reptilien erforderlich werden. Für die Artengruppe der Brutvögel wird jedoch als Minimierungsmaßnahme die Pflanzung einer von Dornensträuchern dominierten Hecke in der freien Landschaft innerhalb der Gemeinde Gägelow festgeschrieben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 11 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht: 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. 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 Verlust von Biotopflächen 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 27.08.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 16.06.2014 und 17.07.2014 in Form einer öffentlichen Auslegung im Bauamt der Stadt Grevesmühlen durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der im o.g. Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden Festsetzungen konkretisiert bzw. teilweise erweitert. Vor allem in Bezug auf die Erschließung kam es zu Änderungen. Zum einen wurden die Straßenquerschnitte der Planstraßen verkleinert und als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Zum anderen wurde die Ver- und Entsorgung durch einen Erschließungsplaner dem technischen Erfordernis angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften wurden teilweise gelockert, sodass im WA 3 ein größerer Gestaltungsspielraum ermöglicht wurde. Dies gilt ebenso für die zulässigen Dachneigungen innerhalb des Wohngebietes.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Festsetzungen zur Grünordnung überarbeitet. Dementsprechend wurden anschließend die externen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und festgesetzt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden vom 25.07.2017 bis zum 25.08.2017 die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Beeinträchtigung des Biotops in Form einer Feldhecke in der Begründung konkretisiert. Der Ausnahmeantrag wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 18.09.2018 positiv bescheinigt. Zusätzlich dazu wurde das Kapitel zum Immissionsschutz inhaltlich um die vorhandene Schweinemastanlage in der Ortslage Weitendorf ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahmen vom Amt für Raumordnung Westmecklenburg sowie der Hansestadt Wismar als Nachbargemeinde wurden in der Begründung ausführliche Ergänzungen zum Funktionsraum Wismar sowie zum Stadt-Umland-Raum Wismar aufgenommen, die erläutern, warum in der Ortslage Proseken weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gägelow entspricht.

Gemeinde Gägelow, den ...03.04.2019

