



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

Begründung

Satzungsbeschluss

24.02.2015

Inhalt		Seite
1.	Einleitung	2
1.1	Planungsziele	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Planungskonzept	5
2.1	Ausgangssituation	5
2.2	Städtebauliche Konzeption	6
2.3	Verkehrerschließung	7
2.4	Flächenbilanz	7
3.	Ver- und Entsorgung	7
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	7
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3	Energieversorgung	8
3.4	Abfallentsorgung/Altlasten	8
3.5	Telekommunikation	8
4.	Immissionsschutz	9
5.	Sonstiges	9
6.	Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	10
6.1	Vorbemerkungen	10
6.2	Bestandsdarstellung	10
6.3	Methodik	11
6.4	Eingriffsdarstellung	11
6.5	Ausgleichsmaßnahmen	13
6.6	Zusammenfassung der Bilanzierung	14
6.7	Artenschutzrechtliche Belange	14

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeinde Gägelow stellt die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Proseken wird beabsichtigt, neben den nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen, eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen. Diese Fläche ist damit künftig als Innenbereich zu betrachten und für eine Bebauung geeignet. Durch die bauliche Nutzung der einbezogenen Fläche soll die Ortslage zum einen arrondiert und zum anderen der östliche Ortseingangsbereich definiert bzw. geordnet und aufwertet werden. Auf der Fläche soll ein Wohnhaus für eine Familie entstehen. Dabei soll durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss und durch die Festsetzung einer vergleichsweise geringen Firsthöhe die Einfügung des Baukörpers in die Umgebung gewährleistet werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die angestrebte generationenübergreifende Nachbarschaft zu dem westlich vorhandenen, zu Wohnzwecken genutzten Grundstück. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde somit auch die Zielsetzung der Berücksichtigung von besonderen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumsbildung im Ort.

Proseken ist einer der schwerpunktmäßigen Wohnstandorte in der Gemeinde Gägelow und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf, die durch die Ergänzung der Ortslage um ein Baugrundstück nicht beeinträchtigt wird.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Proseken liegt im Norden der Gemeinde Gägelow, westlich der Ortslage Gägelow. Der ca. 0,16 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortseingang von Proseken, südlich der Landesstraße L 01. Er umfasst die Flurstücke 20 (teilw.) und 21/6 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Proseken.

Die Ergänzungsfläche wird im Norden durch die Landesstraße, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung sowie im Süden und Osten durch Freiflächen- und Gehölzstrukturen begrenzt.



Luftbild: Lage des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung im Ortsteil Proseken, Quelle: Gaia M-V.



Luftbild: Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung, Quelle: Gaia M-V.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wird der Ergänzungsbe-
reich derzeit teilweise als gemischte Baufläche sowie als Fläche für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
Aufgrund des größeren Maßstabes und der nicht parzellenscharfen Darstellung des
Flächennutzungsplanes sowie der geringen Größe der Ergänzungsfläche lässt sich
eine eindeutige Abgrenzung der Flächen nicht vornehmen. Trotz des größeren Maß-
stabs der zugrundeliegenden topografischen Karte und der fehlenden Parzellenschar-
fe des Flächennutzungsplanes lässt sich ablesen, dass es zum Zeitpunkt der Aufstel-
lung des Planes nicht Ziel der Gemeinde war, die Ortslage eng an den bestehenden
Gebäuden abschließend abzugrenzen. Es war daher auch nicht beabsichtigt die vor-
handen Hausgartenbereiche der Maßnahmenfläche zuzuordnen. Diese bezieht sich
auf das Tal des östlich verlaufenden Zierower Baches.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Nutzgarten durch die Eigentümer des west-
lich angrenzenden Wohnhauses sowie aufgrund der nicht-parzellenscharfen Darstel-
lung des Flächennutzungsplanes kann die Fläche dem Siedlungsbereich zugeordnet
werden. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB) ist gegeben.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes
vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), einschließlich aller
rechtgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen wurde ein Ausschnitt aus der Flurkarte der Flur 1, Gemarkung
Proseken, die topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere
Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

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) be-
findet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tou-
rismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vor-
behaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2566
Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Ergänzungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz. Die Kosten für die Planung werden vollständig von dem privaten Eigentümer getragen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das städtebauliche Umfeld der Ergänzungsfläche wird im Bereich nördlich der L 01 durch teils zweigeschossiges Wohngebäude, ein eingeschossiges Verwaltungsgebäude einer Wohnungsgesellschaft sowie die gewerblich genutzte Halle eines Handwerksbetriebes geprägt. In dem Bereich sind mehrere nicht störende Gewerbebetriebe ansässig. Westlich des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich meist eingeschossige Wohngebäude. Insgesamt ist das räumliche Umfeld der Ergänzungsfläche als Mischgebiet zu charakterisieren.

Die Flächen im Ergänzungsbereich werden im nördlichen Teil als Nutzgarten und im südlichen Teil als Grünland genutzt. Im nördlichen Bereich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich jeweils Nebengebäude die mit der Gartenutzung bzw. der Bewirtschaftung siedlungsnaher Grünflächen im Zusammenhang stehen. Die Nutzflächen werden bisher durch die Bewohner des westlich liegenden Wohngebäudes bewirtschaftet. Ein weiteres Nebengebäude, das westlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzt, wird teilweise als Garage und Schuppen genutzt. Der vorhandene Geländesprung stellt hier keine natürliche Grenze des Siedlungsbereiches dar, sondern ist durch die Herstellung des Planums für die Nebengebäude sowie zur Erweiterung der Hoffläche des angrenzenden Wohngebäudes entstanden.



Nutzgarten im Geltungsbereich der Satzung.



Westlich angrenzende Grundstücksnutzung. Die Gebäude im Vordergrund sollen zurückgebaut werden.

Die einbezogene Grundstücksteilfläche gehört zu den Freiflächen des vorhandenen Wohngebäudes und wird auch durch die Eigentümer gartenbaulich genutzt. Entsprechende Gartenhäuser sind auf der Fläche vorhanden. Die Fläche ist u.a. durch diese Nutzung deutlich als Teil des Siedlungsgefüges erlebbar. Die Abgrenzung zur offe-

nen Landschaft erfolgt östlich der Ergänzungsfläche durch eine Grünzäsur, die sich entlang des gesamten südöstlichen Siedlungsrandes der Ortslage bis in Höhe der Kirche bzw. der Friedhofes durchzieht. Aus Sicht der Gemeinde drängt sich aufgrund dieser konkreten siedlungsstrukturellen Gegebenheiten die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eindeutig auf. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind eindeutig bestimmbar.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken umfasst einen rund 0,16 ha großen Ergänzungsbereich am östlichen Ortseingang, südlich der Landesstraße L 1. Sie umfasst die Flurstücke 20 (teilw.) und 21/6 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken. Wie eingangs erläutert, soll durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung und im Einklang damit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung bzw. Aufwertung des Ortseingangsbereichs geschaffen.

Im Rahmen der Flächenumnutzung werden zwei Nebengebäude rückgebaut. Es handelt sich um ein größeres Nebengebäude, das unmittelbar westlich angrenzt und dem vorhandenen Wohngebäude zugeordnet ist sowie um ein zur Gartennutzung gehörendes Gebäude im nördlichen Geltungsbereich der Satzung. Anstelle des westlichen Gebäudes soll eine Garage errichtet werden. Die Anbindung des neuen Wohngrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über die schon vorhandene Grundstückszufahrt.

Zur Abgrenzung der Wohnnutzung gegenüber der freien Landschaft wird an der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine ca. 30 m lange und 5 m breite mehrstufig aufgebaute gemischte Hecke angepflanzt. Der Gehölzstreifen setzt den südlich am Siedlungsrand verlaufenden Grünstreifen in nördliche Richtung bis zur Landesstraße fort. Die Heckenanpflanzung dient zugleich dem Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von Flächen.

Auf der Ergänzungsfläche kann künftig maximal ein Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen errichtet werden. In Anpassung an die das Ortsbild prägende Bebauung wurde sich bei der Ausweisung des Baufeldes an der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung orientiert. Durch die zur Bebauung auf der südlichen Straßenseite leicht abgekippte Stellung des zukünftigen Gebäudes wird eine deutliche Ortseingangssituation geschaffen, die zugleich auch den Abschluss des Bauungszusammenhanges markiert. Zur weiteren Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine maximale Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt. Diese vergleichsweise restriktive Begrenzung ist notwendig, da sich das Grundstück in einer zur angrenzenden Bebauung erhöhten Lage befindet. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhenlage des anstehenden Geländes innerhalb der Baugrenzen. Der Bezugspunkt wird mit 29,91 m über HN definiert. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Flurstücks 20 erfolgt bisher direkt an die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 01. Auch das neue Wohngrundstück soll an diese Grundstückszufahrt angeschlossen werden. Zu diesem Zwecke wird das vorhandene, größere Nebengebäude rückgebaut und ein kurzer Zufahrtsweg errichtet.

Stellplätze werden entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter untergebracht. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 0,16 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Ergänzungsfläche	1.600
davon Grünfläche	137

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Ergänzungsfläche sind vorhanden bzw. liegen auf dem Grundstück unmittelbar an. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert. Eine entsprechende Leitung mit Anbindungsmöglichkeiten liegt in der Dorfstraße. Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung entsprechend den Technischen Regeln bzw. Richtlinien erfolgt in dem östlich der Ergänzungsfläche liegenden Bereich, in dem der Zierower Bach die L 01 unterquert, aus zwei Regenrückhaltebecken mit je 150 m³ Fassungsvermögen. Die Becken sind frostfrei und verfügen über Aufstellflächen für die Feuerwehr.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Proseken existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung an der ein Anschluss möglich ist. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in den vorhandenen Sammler geleitet. Neuanschlüsse zur Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger, dem Zweckverband Wismar, abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerung ist gesichert, da auf dem Flurstück bereits seit vielen Jahren die Versickerung nachweislich praktiziert wird. Vom Flächeneigentümer ist ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zu stellen, da in der Hauptstraße eine Regenwasserleitung vorhanden ist.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist über vorhandene Leitungen ebenfalls möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist zu beachten.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Ergänzungsfläche gesichert. Die Mülltonnen werden am Tag der Abfuhr an die Straße gestellt.

Stellplätze für Abfallbehälter sollten so zu gestalten werden, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (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. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Lei-

tungsnetz ist in Proseken vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Der Ergänzungsfläche befindet sich an der L 01, die in dem betroffenen Bereich die Ortsdurchfahrt durch den geschossenen Ortsteil Proseken bildet. Aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm nicht zu befürchten. Nördlich der L 01 befinden sich Gewerbebetriebe aus dem Bereich Dienstleistungen und Handwerk, die aufgrund ihrer Charakteristik keine wesentlich störenden Emissionen erzeugen. Das Vorhaben hat keinen messbaren Einfluss auf die immissionsrechtliche Ist-Situation, noch wird es im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden höheren Immissionen ausgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich im zu beurteilenden Umfeld um ein Mischgebiet (MI). Auf dieser Grundlage werden die genannten Orientierungswerte nicht signifikant überschritten (Tag/Nacht: 60/50 dB(A) für Mischgebiete). Eine gesonderte Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt daher im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht.

Es kann durch den Flächeneigentümer weiterer Schallschutz durch die Ausrichtung von lärmempfindlichen Nutzungen zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes oder durch höhere Luftschalldämmung der Außenbauteile vorgesehen werden. Sollen die höheren Anforderung an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erfüllt werden, ist eine Luftschalldämmung von Außenbauteilen ($R'_{w, res.} = 35\text{dB(A)}$) in der Bauausführung vorzusehen.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Das Plangebiet ist nicht als 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 be-

nachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vorbemerkungen

Durch die hier betrachtete Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft in Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb des Eingriffsgebietes vollzogen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer gewährleistet.

Auf der Fläche soll ein Wohnhaus für eine Familie entstehen. Ein wichtiger Aspekt ist die generationenübergreifende Nachbarschaft zu dem westlich vorhandenen zu Wohnzwecken genutzten Grundstück. Die Ergänzungssatzung dient somit auch der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumbildung im Ort.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsfläche beinhaltet die Flurstücke 20 (teilw.) und 21/6 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken im Osten der genannten Ortslage. Proseken liegt im Norden der Gemeinde Gägelow, westlich der Ortslage Gägelow.

Der ca. 0,16 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortseingang von Proseken, südlich der Landesstraße L 01.

Nördlich der Ergänzungsfläche schließt sich die Landesstraße L 01 (Hauptstraße) an. Der nordöstliche Bereich ist teilweise durch eine steile Böschung abgegrenzt, an welcher sich heimische Bäume befinden. Östlich schließen sich weitere Gehölzbereiche an. Im Süden befinden sich Gartenbereiche und im Westen weitere Wohngebäude.

Der Norden der Ergänzungsfläche ist durch starke Höhenunterschiede geprägt. Die bestehende Garage, welche sich im Gartenteil entlang der Straße befindet liegt etwa 3 m tiefer als der verbleibende Gartenteil. Der Garten wird charakterisiert durch einen hohen Anteil an Rasenflächen und Obstbäumen. Die Obstbäume sind teilweise abgängig. Außerdem sind ein Geräteschuppen und Gemüsebeete vorhanden. Die Gliederung und Abgrenzung des Gartenareals erfolgt über (Zier-)Hecken- und Baumpflanzungen. Aufgrund dieser Ausprägung wird die Ergänzungsfläche als Nutzgarten (PGN) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (M-V, 1999) angesprochen.

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet.

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.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
13.8.3	Nutzgarten	-	0,5

6.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der Ergänzungsflächen ist die Errichtung eines Wohnhauses geplant. Die festgelegte Baugrenze gibt die maximal mögliche Versiegelung des Wohnhauses vor. Es wird von ca. 440 m² Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen ausgegangen.

Bei der Ermittlung der maximalen Neuversiegelung wurde von einer örtlichen Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,2 zuzüglich der Überschreitung durch Nebenanlagen ausgegangen. Aufgrund der Grundstücksgröße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser vergleichsweise hohe Wert nicht realisiert wird.

Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z) Voll (0,5), Teil (0,2)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= Ax(K+Z)xKF)
PGN	440	0,5	0,5	0,75	330
				Gesamteingriff Versiegelung in m ² KFÄ	330

Umwandlung vorhandener Biotope

Die verbleibenden Flächen sollen für die Neuanlage von Vegetationsflächen bzw. von Hausgärten genutzt werden. Die Ergänzungsflächen sind im Bestand als Nutzgärten kartiert. Eine ähnliche Biotopausstattung wird auch für die neuen Hausgärten erwartet. Aus diesem Grund wird auf eine Bilanzierung der Verluste der Gartenbereiche verzichtet.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der bebaubaren Ergänzungsfläche nicht. Diese rundet die Ortslage lediglich ab. Zur Abgrenzung der Ergänzungsfläche gegenüber der freien Landschaft erfolgt eine Heckenanpflanzung, die das Landschaftsbild aufwertet. Die mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche fügt sich so in den Bebauungszusammenhang ein, dass sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt.

Baumbestand

Die Kronentraufbereiche der Bäume südöstlich des Plangebietes reichen zu einem geringen Anteil bis in die hier betrachtete Ergänzungsfläche hinein.

Der § 18 NatSchAG M-V untersagt jegliche Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Neben den unzulässigen Fällungen sind somit auch die Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen. Zu den Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zählen, neben der Errichtung von baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung sind keine Beseitigungen von geschützten Gehölzen vorgesehen. Für die geschützten Bäume werden Wurzelschutzbereiche festgelegt. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Wurzelschutzbereiche werden als Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m definiert. Es wird folgende Festsetzung aufgenommen:

- Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume führen können. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die nachstehenden Maßnahmen werden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) der Anlage 11 jeweils ein Kompensationswert zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Leistungsfaktor bestimmt. Die Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmenpunkten der Anlage 11 erfolgt in Klammern nachfolgend der Maßnahmenbezeichnung. Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf den Eingriffsflurstücken statt und sind den jeweiligen Eigentümern zugeordnet.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

- Heckenpflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste mit einer Breite von 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im Verband von 1,5 x 1,5 m durchzuführen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister $\geq 175/200$ cm und Sträucher $\geq 125/150$ cm. Zulässig ist innerhalb der Heckenpflanzung ein Durchgang von max. 2 m Breite. Die Maßnahme wird dem Eigentümer (Eingriffsverursacher) des zusätzlichen Baugrundstückes zugeordnet.

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 anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Durch die Heckenpflanzungen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein höherwertiger Lebensraum geschaffen. Es erfolgt eine Gliederung des Freiraumes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Für die innerhalb der Ergänzungsflächen vorgesehene Hecke sind folgende Arten zu verwenden.

Pflanzliste:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingrifflicher/Zweiggrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Schneeball (Viburnum opulus).

- Baumpflanzungen

Innerhalb der Ergänzungsfläche (Hausgartenbereich) ist 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 ange-

nommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Gestaltung der Gartenflächen bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

- Gehölzpflanzungen

Außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Proseken ist zur Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen auf einer Flächen von 120 m² eine Anpflanzung von Feldgehölzen mit einem Anteil von > 30% Baumgehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Arten, auch Obstgehölze mit der Mindestqualität Heister $\geq 175/200$ cm und Sträucher $\geq 125/150$ cm zu verwenden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Durch die Gehölzpflanzung wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein höherwertiger Lebensraum geschaffen. Es wird ein Pufferbereich im Übergangsbereich zur freien Landschaft geschaffen.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Heckenpflanzung (intern)	137	2	2	0,5	137
Anpflanzen von Obstbäumen (intern)	25	1	1	0,5	13
Gehölzpflanzung (extern)	120	2	2,5	0,6	180
Gesamt Kompensationsmaßnahmen					330 m² KFÄ

6.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 330 m² KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 330 m² KFÄ (Tab. 5) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Dementsprechend werden die hier betrachteten Eingriffe als vollständig kompensiert angesehen.

6.7 Artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäude- und sonstiger Abbruch

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Ergänzungssatzung ist der Abriss von 2 Nebengebäuden (Garage, Schuppen) vorgesehen. Die genannten Gebäude werden aktuell noch genutzt und befinden sich innerhalb bzw. im direkten Anschluss an den besiedelten Raum.

Hier besteht eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Im Zusammenhang mit dem Abriss sollte sich der Flächeneigentümer frühzeitig mit den zuständigen Behörden in Verbindung setzen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu verhindern. Ebenso sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen (siehe auch Bestimmungen des § 39 BNatSchG). Des Weiteren ist vor Abriss des Gebäudebestandes eine fachgutachterliche Beurteilung der Gebäude zu empfehlen, um die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse zu determinieren und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich Nutzgartenflächen mit Beeten. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen das Entfernen von Sträucher, Bäumen oder sonstigen Vegetationsstrukturen notwendig werden sind diese gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens gehen Gartenbereiche innerhalb bzw. angrenzenden an den besiedelten Bereich verloren. Es handelt sich um anthropogen überformte Flächen. Auf mögliche Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse wurde hingewiesen sowie die Bauzeitenbeschränkungen im Zusammenhang mit dem § 39 BNatSchG.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es 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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



Gägelow, den 19.03.2015


Der Bürgermeister

