

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/24/024

öffentlich

Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 24 "Schulstandort Proseken" Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 23.04.2024 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	24.04.2024	Ö

Sachverhalt:

Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. §§13 § 13a BauGB sowie Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 § 13a BauGB.

Die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 26.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Die konkreten Inhalte der Planung sind den Anlagen zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“ der Gemeinde Gägelow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und

	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2024-04-18 Anschreiben EMail (PDF) öffentlich
2	2024-04-17 Entwurf 20 2 24-Plan M1-750 öffentlich

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal
Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Per Email
Entsprechend Verteiler

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Sandra Bichbäumer
Durchwahl: 03881/723-165
E-Mail-Adresse: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 04-01/13/110-112-
Datum: 18.04.2024

Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 § 13a BauGB sowie Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 26.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Die konkreten Inhalte der Planung sind den Anlagen zu entnehmen.

— Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum 04.06.2024.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

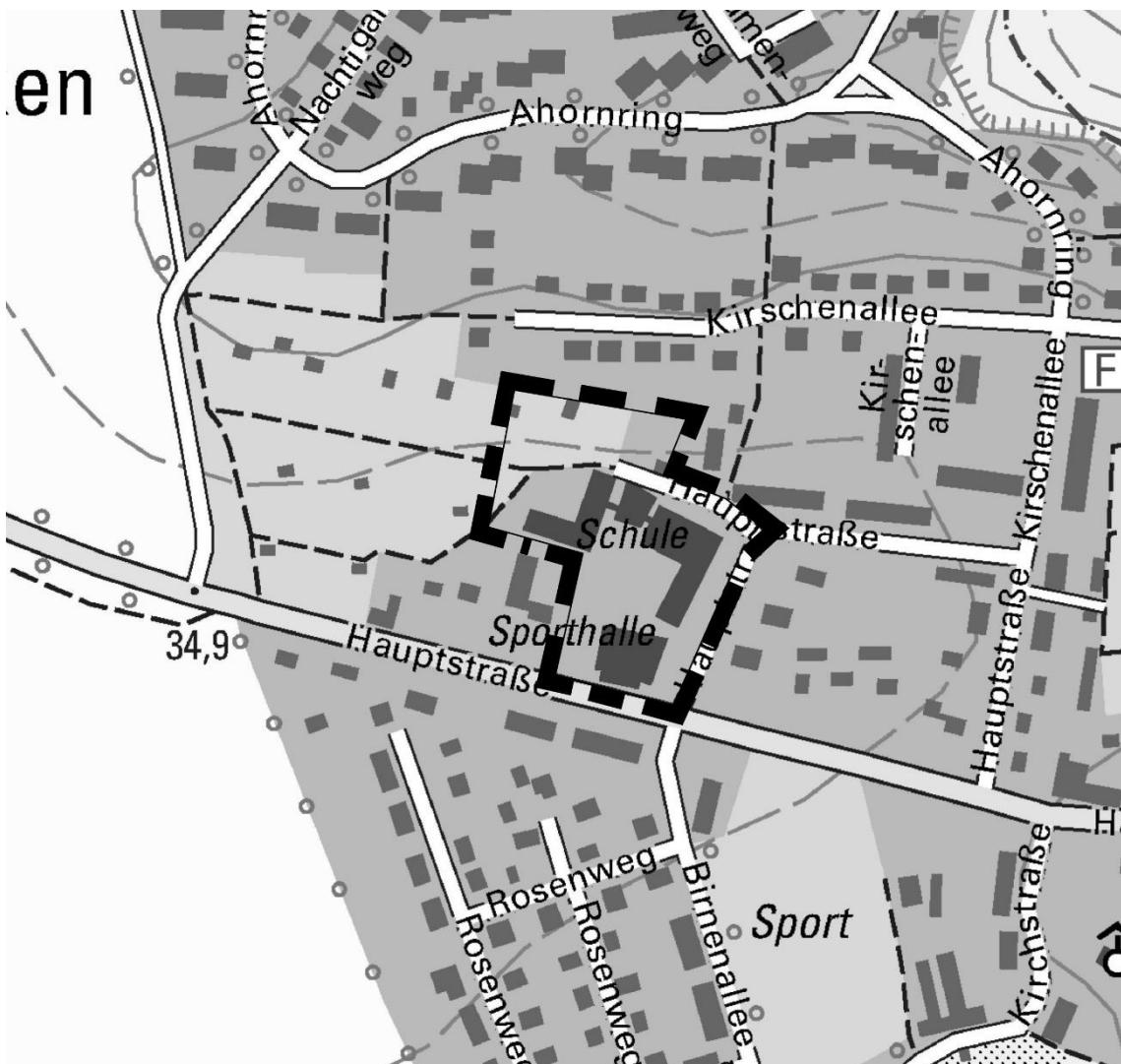
Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf der oben genannten Planung und die Begründung dazu in der Zeit **vom 23.04.2024 bis zum 04.06.2024** auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter <https://www.grevesmuehlen erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen> und im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht werden. Zusätzlich erfolgt im Veröffentlichungszeitraum eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Holger Janke
Leiter Bauamt

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	VR Bank Mecklenburg eG	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den
Bebauungsplan Nr. 24

„Schulstandort Proseken“

gelegen im Zentrum der Ortslage Proseken, an der Hauptstraße, umfassend die Flurstücke 3/205 (teilw.), 6/64, 6/68 (teilw.), und 6/71 der Flur 1, Gemarkung Proseken

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.02.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

**Begründung zur
Satzung der Gemeinde Gagelow
über den Bebauungsplan Nr. 24
„Schulstandort Proseken“**

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planverfahren	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Festsetzungen	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	6
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	7
2.5 Flächenbilanz.....	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	9
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
5. Immissionsschutz.....	10
6. Umweltbelange.....	10
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	10
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung	12
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	16
7. Durchführungsrelevante Hinweise.....	17

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, das Hauptgebäude an dem Schulstandort Proseken zu sanieren und zu erweitern. Ziel ist es, die derzeitige Doppelnutzung des Grundschulgebäudes aufzugeben, um eine dauerhafte Betriebserlaubnis für den Hort zu sichern. Daneben soll das Hauptgebäude erweitert und saniert werden, um für alle Schüler und Lehrer zeitgemäße Lern- und Lehrbedingungen zu schaffen, die sich, so weit im Bestand möglich, an der neuen Schulbauempfehlung des Landes M-V orientieren.

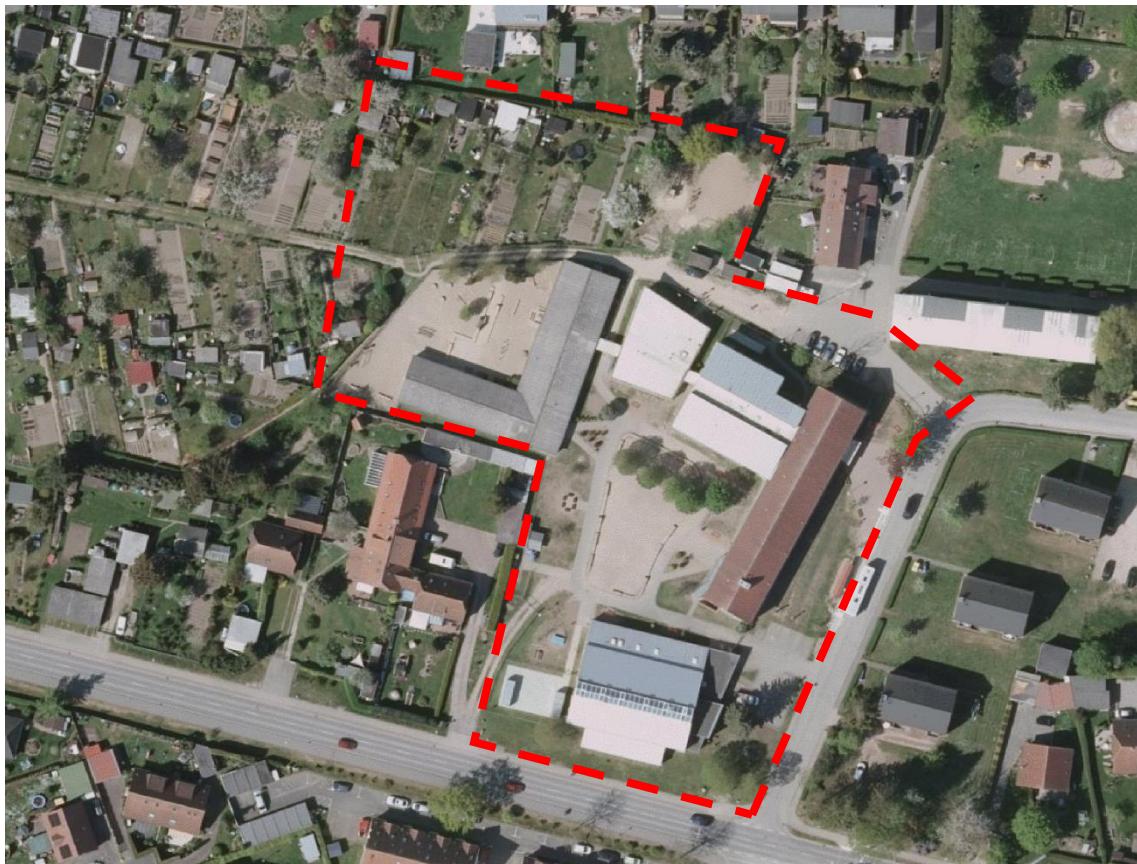
Das Plangebiet stellt sich als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Die Gemeinde sieht im vorliegenden Fall jedoch ein Planungserfordernis, da u.a. nachbarrechtliche Belange aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung einer eingehenden Betrachtung bedürfen und weil die Gemeinde für den Bau eines zeitgemäßen Schulneubaus nicht an des Einfügungskriterium nach § 34 Abs. 1 BauGB gebunden sein möchte.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar an. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Gägelow sowie die Ortsteile Gressow, Jamel, Neu Weitendorf, Proseken, Sternkrug, Stofferstorf, Voßkuhl, Weitendorf und Wolde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt zentral in der Ortslage Proseken. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/205 (teilw.), 6/64, 6/68 (teilw.), und 6/71 der Flur 1, Gemarkung Proseken.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch Kleingärten und sonstige Bebauung, im Osten und im Süden durch die Hauptstraße und sonstige Bebauung sowie im Westen durch Kleingärten und sonstige Bebauung begrenzt.



Luftbild des Plangebietes in Proseken, © GeoBasis DE/M-V 2023

1.3 Planverfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 wird die bauliche Erweiterung und Sanierung der bestehenden Schulgebäude planungsrechtlich vorbereitet. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. d. § 13a BauGB dar.

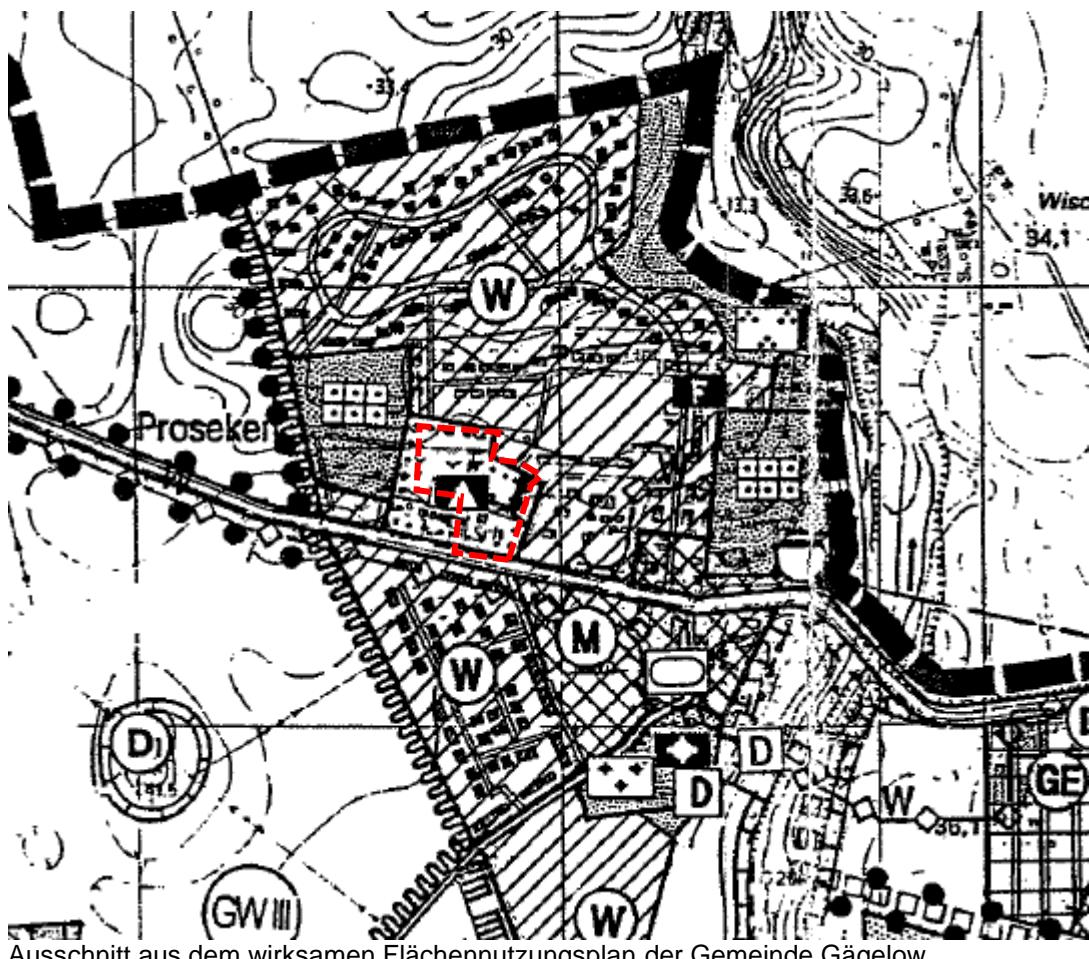
Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 werden ca. 13 370 m² mit einer Gemeinbedarfsfläche überplant. Dabei wird mittels einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 eine zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 6 685 m² ausgewiesen. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BlmSchG sind nicht gegeben (siehe unter 5. Immissionsschutz und 6. Umweltbelange).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 24 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 24 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V

2023, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 05.2023, sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow verwendet.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Gägelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gägelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gägelow und Wismar. Die Gemeinde Gägelow hält zahlreiche Arbeitsplätze für Bewohner der Stadt Wismar sowie des Umlandes bereit. Ebenso gibt es starke Pendlerbewegungen der Einwohner Gägelows in das Umland.

Das RREP WM formuliert den Grundsatz, dass zur Gewährleistung gleicher Bildungschancen sollen in allen Teilläufen vielfältige und qualitativ hochwertige Bildungseinrichtungen gut erreichbar gesichert werden.

Die Gemeinde Gägelow möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 24 dem Grundsatz des RREP WM entsprechen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als das Schulgelände der Regionalen Schule mit Grundschule Proseken dar. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich aktuell Kleingärten, die überplant werden sollen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Sporthalle. Nördlich der Sporthalle auf der Ostseite des Plangebietes steht das Hauptgebäude, welches über zwei Anbauten mit einem weiteren L-förmigen Gebäude (Flachbau) verbunden ist.

Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein Neubau für Hort und Grundschule, der im Nordwesten des Schulgeländes errichtet werden soll. Nach Fertigstellung des Neubaus kann das Hauptgebäude saniert werden, während der Flachbau für Interimsunterbringungen genutzt werden kann. In einem 3. Bauabschnitt soll ein neuer Verbindungsbau entstehen, der den Neubaukörper der Grundschule/Hort mit dem Bestandsbau von Mensa und der weiterführenden Regionalschule verbindet. In diesem Zusammenhang soll die Mensa um eine Aula/Foyer erweitert werden. Zum Schluss erfolgt der Rückbau des bisherigen Grundschulgebäudes und die Gestaltung der Außenflächen zu einem vernetzten Freiraum für die verschiedenen Altersstufen und Nutzungen.

2.2 Festsetzungen

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schulen sowie zugehörige Einrichtungen (bspw. Schulhöfe, Fahrradstellplätze etc.)
- Betreuungseinrichtungen, bspw. Hort
- Einrichtungen für sportliche Zwecke

Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem zuvor genannten Nutzungs-katalog erfolgt eine Neuordnung der städtebaulichen Situation, um den Schulbetrieb an zeitgemäße Anforderungen anpassen zu können. Somit kann der Schulstandort ausgebaut und verfestigt werden. Der Schulstandort Proseken zeichnet sich durch seine zentrale Lage und damit fußläufigen Erreichbarkeit aus.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ soll ein Ausgleich zwischen notwendiger baulicher Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche und Reduktion von Bodenversiegelungen erfolgen.

Für das Gebiet wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an den Höhenentwicklungen der umgebenden Bebauungsstrukturen. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Höhenfestsetzung ein bauliches Einfügen der geplanten Schulerweiterung in den Bestand. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt eine Höhe von 33,00 m über NHN. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudeoberkante.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einen möglichst breiten Gestaltungsspielraum offenzuhalten. Daher beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf unerlässliche Festsetzungen zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus energiepolitischen Gründen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die maximale Einfriedungshöhe von 1,2 m ermöglicht neben der Verkehrssicherheit auch einen ausreichenden Einfriedungsschutz geplanter Außenanlagen des Schulstandortes.

Um ein attraktives Siedlungsumfeld zu gewährleisten, ist die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern unzulässig.

Bei der Gestaltung neuer Baugebieten, gerade bei Gemeinbedarfseinrichtungen spielt der Natur- und Artenschutz eine wichtige Rolle. Zur Förderung des Natur- und Arten-schutzes sind die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen als

insektenfreundliche Beleuchtungen herzustellen. Die Beleuchtungen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird mit Anschluss an die „Hauptstraße“ erschlossen.

Die Gemeinde Gägelow verfügt über keine Stellplatzsatzung, so dass sich an Richtwerten anderer Gemeinden orientiert wird. Für Grundschulen und weiterbildende Schulen wird meist ein Stellplatz je 25 Schüler und zusätzlich zwei Stellplätze je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahren angesetzt. Für Sporthallen wird meist ein Stellplatz je 50 m² Hallenfläche angesetzt.

Die Schule wird nach Abschluss der Bauarbeiten eine Kapazität von ca. 416 Schülern aufweisen. Diese besuchen dort die Schulklassen 1 bis 10. In der 10. Klasse sind im Allgemeinen keine Schüler 18 Jahre oder älter. Es ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 17 Stellplätzen. Die Sporthalle hat eine Grundfläche von ca. 875 m². Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 17 Stellplätzen. Insgesamt ergäbe sich somit ein rechnerischer Stellplatzbedarf von 34 Stellplätzen. Aufgrund der zeitlichen Verteilung der Schulnutzung (vormittags) und der Nutzung der Sporthalle durch Vereine etc. (nachmittags) wird jedoch ein kombinierter Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen angenommen, die für die Regionale Schule mit Grundschule sowie die Sporthalle bereitzustellen sind. In ca. 100 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der ebenfalls genutzt werden kann.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfäche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt ca. 1,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächenutzung	Flächengröße in m ²
Gemeinbedarfsfläche „Schule“	13 370
Verkehrsflächen	670
Plangebiet, Summe	14 040

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandene Anlagen entlang der Hauptstraße können neu zu errichtende Anschlüsse angebaut werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Wismar. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Vertragshydrant mit einer Leistung von 96 m³ pro Stunde. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist somit sichergestellt.

3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Gägelow hat eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Buchheim und Morgner PartGmbB, Stand Januar 2024, anfertigen lassen. Als wesentliches Ergebnis wird festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Es wird die Ableitung in die Vorflut empfohlen.

Es wird beabsichtigt das anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein hydraulischer Nachweis zu führen und ggf. eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung einzuplanen. Da der Neubau mit einem Gründach ausgebildet werden soll, verringert sich die abflusswirksame Niederschlagsmenge, so dass eine Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation unproblematisch gesehen wird. Erste Abstimmungen mit dem zuständigen Zweckverband wurden bereits geführt.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt.

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

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immisionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung,

unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gägelow. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Gägelow.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Gägelow hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnbebauung und Kleingärten geprägt. Von den nachbarschaftlichen bzw. umgebenden Nutzungen ist von keinen Immissionen auszugehen, die die Schule beeinträchtigen könnten.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 24 handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Gemäß Rechtsprechung (VGH München vom 12.02.2020, 15 CS 20.45) findet die TA Lärm für die Abgrenzung zwischen zumutbarem und unzumutbarem Lärm wegen Nr. 1 Satz 2 Buchst. h TA Lärm keine Anwendung auf Anlagen für soziale Zwecke. Gemäß § 22 Abs. 1a BlmSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umweltseinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Der mit dem Betrieb eines Kindergarten einhergehende Lärm ist gemäß Rechtsprechung grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 keine immissionsrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 24 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha, daher wird der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung

des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“ wird beabsichtigt, das Hauptgebäude an dem Schulstandort Proseken zu sanieren und zu erweitern. Ziel ist es, die derzeitige Doppelnutzung des Grundschulgebäudes aufzugeben, um eine dauerhafte Betriebserlaubnis für den Hort zu sichern. Daneben sollte das Hauptgebäude erweitert und saniert werden, um für alle Schüler und Lehrer zeitgemäße Lern- und Lehrbedingungen zu schaffen, die sich, soweit im Bestand möglich, an der neuen Schulbauempfehlung des Landes M-V orientieren.

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- NWM10633: Naturnahe Feldgehölze, Kartierungsjahr 1996, südöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung
- NWM10628: Naturnahe Feldhecken, Kartierungsjahr 1996, südwestlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgen weder direkte noch indirekte Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird in der Ortslage Proseken im zentralen Bereich die Möglichkeit zum Umbau und zur Erweiterung der regionalen Schule mit Grundschule Proseken geschaffen. Zwischen dem Planungsgebiet und den geschützten Biotopen befindet die Landesstraße L01, sowie in weiten Teilen Wohnbebauung.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Gägelow keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope zu erwarten.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume.

Gemäß Baumschutzkompenstationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet festzustellen.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
2. *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
3. *Pappeln im Innenbereich,*
4. *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
5. *Wald im Sinne des Forstrechts,*
6. *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. *ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
2. *von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
3. *Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Baumfällungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung liegt in diesem Fall nicht vor.

6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensrauman sprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung

im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

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

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 wird die bauliche Erweiterung und Sanierung der bestehenden Schulgebäude planungsrechtlich vorbereitet. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. d. § 13a BauGB dar.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als das Schulgelände der Regionalen Schule mit Grundschule Proseken dar. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich aktuell Kleingärten, die überplant werden sollen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Sporthalle. Nördlich der Sporthalle auf der Ostseite des Plangebietes steht das Hauptgebäude, welches über zwei Anbauten mit einem weiteren L-Förmigen Gebäude (Flachbau) verbunden wird.

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb des Planungsgebietes. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgen weder direkte noch indirekte Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen.

Brut- und Rastvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. In Verbindung mit der Planung wird Vegetation beseitigt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden. Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann.

Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotoptgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im Rahmen der Potentialabschätzung und unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

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

Säugetiere/Fledermäuse

Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Zauneidechsen bevorzugen offene, thermisch begünstigte, meist südexponierte Habitate (Ruderalfächen, Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen, Waldränder usw.). Optimale Habitate zeigen kleinräumige Mosaikstruktur aus offenen Sonnplätzen sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Feindvermeidung und Thermoregulation (Hecken, Steinhaufen, Totholz usw.). Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen

geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Fische

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

Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist, auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, nicht zu erwarten.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte relevanter Arten.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Gägelow aufgenommen:

Festsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 202 BauGB)

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

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Hinweise:

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz der Population von (stark) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbiums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten 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.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaurbeiten 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigten werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gägelow, den

Helms-Ferlemann, Bürgermeister