

# **Amt Grevesmühlen-Land**

## **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Gägelow**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" der  
Gemeinde Gägelow  
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 30.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Proseken Süd“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Das Plangebiet in der Ortslage Proseken besitzt eine Größe von rund 3,9 ha und umfasst die Flurstücke 9/4 (teilw.), 13/3, 17/1, 17/2, 25/3 (teilw.) und 25/4 der Flur 1 in der Gemarkung Proseken. Es wird begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf (Kirchstraße), im Nordosten vom Kirchengelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen (s. anliegendem Übersichtsplan).

Ziel des Bebauungsplanes südlich der Kirche in Proseken ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes war insbesondere auch die ortsbildprägende Kirche mit dem angrenzenden Friedhof und der umschließenden Feldsteinmauer zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich der Begründung und Umweltbericht dazu sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

**vom 25.07.2017 bis zum 25.08.2017**

im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2, 1. Obergeschoss (gegenüber von Zimmer 2.1.10), 23936 Grevesmühlen, während der Dienststunden zu folgenden Zeiten:

montags bis freitags	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
montags und dienstags	13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
donnerstags	13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

und darüber hinaus nach vorheriger Terminvereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Planunterlagen sind zusätzlich für den o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/oeffentliche-auslegungen/> einsehbar.

Folgende bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme mit aus:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung,
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer vom 03.08.2014 (Stand 28.10.2014),
- Baugrundtechnische Stellungnahme zum Versickerungspotential des Untergrundes, PALASIS - Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau vom 05.11.2014,
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung:
  - Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 01.07.2014,
  - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) vom 27.06.2014,
  - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 25.07.2014,

- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern – Forstamt Grevesmühlen vom 24.06.2014,
- Bergamt Stralsund vom 16.06.2014,
- Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ vom 19.06.2014,
- Zweckverband Wismar vom 21.07.2014,
- Zweckverband Grevesmühlen vom 19.06.2014,
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 19.06.2014.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### aus dem Umweltbericht

- Schutzgebiete und -objekte  
An der südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop „Naturnahe Feldhecke“. Dieses wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen. Zwischen der geschützten Hecke und dem künftigen Wohngebiet wird ein Pufferstreifen angelegt.
- Bestandsplan  
Ein Bestandsplan zu den Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs wurde erarbeitet und als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung genutzt.
- Schutzgut „Mensch“  
Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.  
Es ist nur von Immissionen durch Straßenverkehr auszugehen. Die Erhöhung wird als gering eingestuft.
- Schutzgut „Pflanzen und Tiere“  
Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens wurde eine allgemeine Schutzmaßnahme für die Artengruppen Amphibien und Reptilien aufgenommen.
- Schutzgut „Boden“  
Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Die Eingriffe wurden entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.
- Schutzgut „Luft und Klima“  
Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Klimas des Ostseeküstenlandes. Das Vorhaben ist nicht geeignet das Klima dauerhaft negativ zu beeinflussen.
- Schutzgut „Wasser“  
Der Grundwasserflurabstand beträgt 10 m. Durch die hohe Überdeckung ergibt sich ein hoher Geschütztheitsgrad.  
Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die anstehenden Böden vor Ort werden als stark wasserstauend und nahezu undurchlässig eingestuft. Das Versickerungspotential des Untergrundes ist zusammenfassend als gering einzustufen. Das Niederschlagswasser wird daher in eine unterirdische Zisterne mit Überlauf in den Zierower Bach abgeleitet.
- Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“  
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.
- Schutzgut „Landschaft“  
Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar und befindet sich angrenzend an die Dorfkirche und weitere besiedelte Bereiche von Proseken. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes war insbesondere auch

die ortsbildprägende Kirche mit dem angrenzenden Friedhof und der umschließenden Feldsteinmauer zu berücksichtigen.

- Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen 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.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
Es werden überwiegend Ackerflächen überplant. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wurden innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen, wie beispielsweise eine Parkanlage und Straßenbäume festgesetzt. Das verbleibende Ausgleichserfordernis wird durch die Anlage einer Streuobstwiese im Ortsteil Jamel kompensiert.

### **aus der Faunistische Bestandserfassung und dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**

Es erfolgte eine Erfassung und Bewertung der potentiell vorkommenden Artengruppen im Plangebiet und im planungsrelevanten Umfeld. Eine Betroffenheit der in den angrenzenden Strukturen vorgefundenen Arten konnte ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet können für die relevanten Artengruppen die folgenden Aussagen getroffen werden.

Brutvögel: Im Plangebiet wurde nur die Feldlerche als Brutvogel nachgewiesen. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz. Die Habitatfunktionen werden weiterhin im Umfeld erfüllt.

Reptilien: Laut gutachterlicher Aussage besitzt die Feldsteinmauer um den Kirchhof keine Habitatfunktion für die Zauneidechse.

Amphibien: Für die vorgefundenen Arten wie Moorfrosch oder Laubfrosch hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Migrationskorridor. Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile.

### **aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme**

ist ableitbar, dass eine dezentrale Ableitung (Versickerung des Niederschlagswassers) aufgrund des anstehenden Bodens (bindige Geschiebeböden unter anlehmiger humoser Deckschicht) nicht möglich ist.

### **aus den Stellungnahmen**

- Seitens des **Fachdienstes Umwelt des Landkreises** wird auf das erforderliche Entwässerungskonzept für die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers hingewiesen. Die Wasserversorgungspflicht und Abwasserentsorgungspflicht für häusliches Abwasser liegt beim Zweckverband Wismar. Die Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden berücksichtigt und die Berechnung und Darstellung der Maßnahmen entsprechend angepasst. Der Schutz des geschützten Baumbestandes (§ 18 NatSchAG M-V) wird durch entsprechende Festsetzung von Zufahrtsbereichen und Ausschluss von baulichen Anlagen gewährleistet. Die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Zierower Baches kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Es wurde eine andere externe Maßnahme festgelegt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann den Ausführungen des Bebauungsplanes gefolgt werden. Die Hinweise zum Schutz der Zauneidechse wurden gutachterlich geprüft und eine Habitatfunktion der Feldsteinmauer entlang der Kirche konnte ausgeschlossen werden. Es erfolgen keine Beeinträchtigungen der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke an der südwestlichen Plangebietsgrenze. Entsprechend Festsetzungen bzw. Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die allgemeingültigen Anforderungen an den Bodenschutz und den Gewässerschutz sowie den Immissionsschutz und an die Abfall- und Kreislaufwirtschaft sind zu beachten.

- Seitens des **StALU** wird darauf hingewiesen, dass die von den Baumaßnahmen betroffenen Landwirte rechtzeitig zu beteiligen sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes zur Flurneuordnung. Gewässer erster Ordnung oder wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU werden nicht berührt. Die allgemeingültigen Anforderungen an den Bodenschutz und den Gewässerschutz sowie den Immissionsschutz und an die Abfall- und Kreislaufwirtschaft sind zu beachten.
- Das **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege** weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes 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.
- Das **Forstamt Grevesmühlen** teilt mit, dass Flächen für Wald sind von der Planung nicht betroffen.
- Bergbauliche Belange nach Bundesberggesetz, die durch das **Bergamt Stralsund** werden durch die Planung nicht berührt.
- Anlagen in der Zuständigkeit des **Wasser – und Bodenverbandes** sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Der **Zweckverband Wismar** weist darauf hin, dass das Regenkanalnetz sich in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Grevesmühlen befindet.
- Für die Regenwasser-/ Löschwassersisterne sind entsprechend der Hinweise des **Zweckverbandes Grevesmühlen** die Anforderungen an die technische Gestaltung auch hinsichtlich einer Überfahrbarkeit zu berücksichtigen.
- Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen im Bereich Brand- und Katastrophenschutz vertreten durch das **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz** keine Bedenken.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

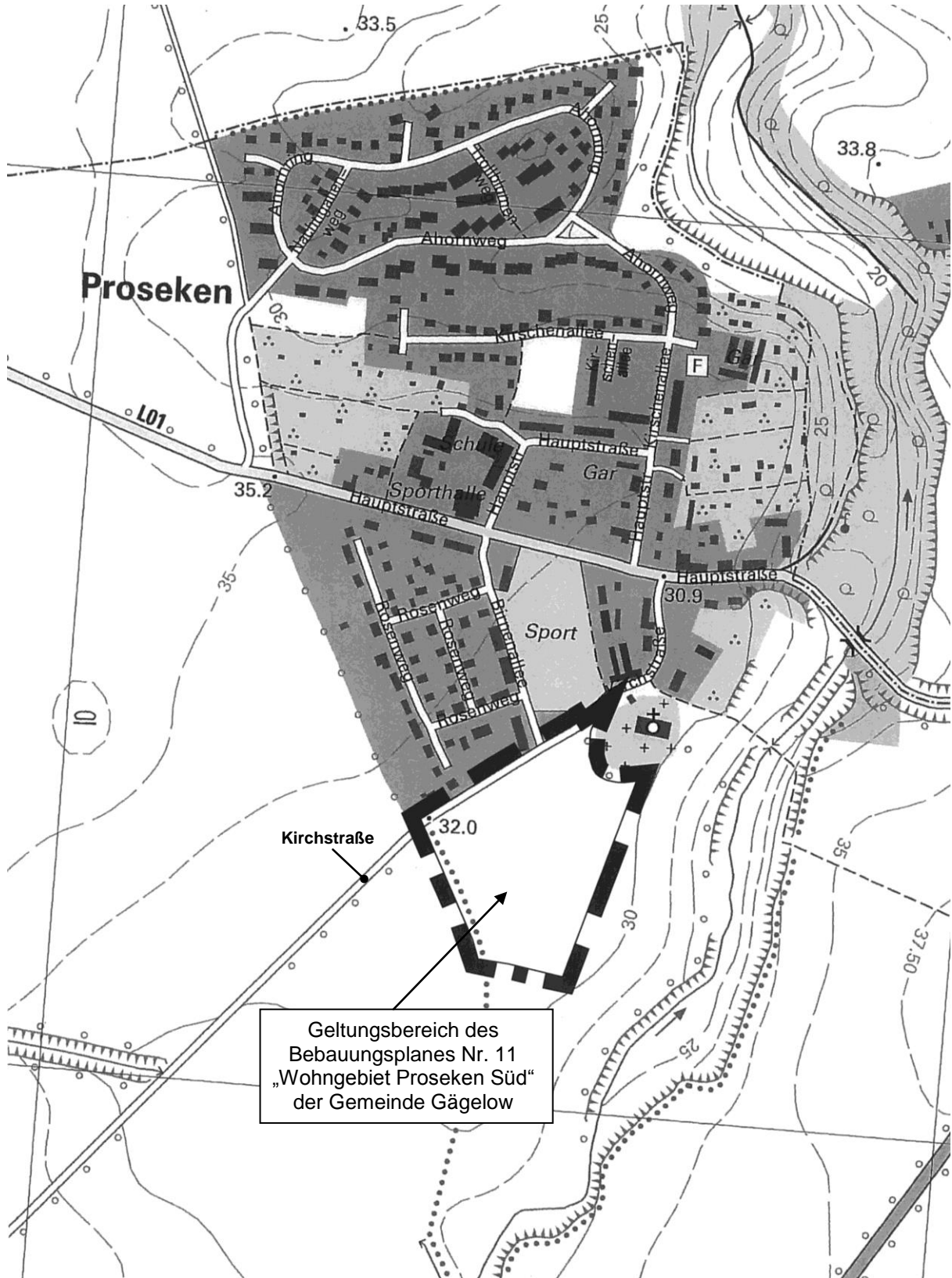
Diese Bekanntmachung ist auch im Internet einsehbar unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/amtliche-bekanntmachungen/>.

Gägelow, den 12.07.2017

(Siegel)

Wandel  
Bürgermeister der Gemeinde Gägelow

Übersichtsplan:



Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 11  
„Wohngebiet Proseken Süd“  
der Gemeinde G\u00e4gelow