

Gemeinde Gägelow

Vorlage öffentlich

VO/13GV/2022-0731

öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 08.03.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gägelow (Entscheidung)	12.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1) Die Gemeinde hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3) Die Gemeindevertretung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Satzung.

4) Die Begründung wird gebilligt.

5) Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 31.08.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist eine vorliegende Anfrage, auf dem Flurstück 4/216 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Proseken, eine Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Ziel der Planung ist deshalb, das Grundstück in das angrenzende Reine Wohngebiet zu ergänzen. Die weiteren

Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen Ursprungsplan.

Der Entwurf der Planung wurde am 30.11.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.12.2021 bis zum 18.01.2022.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung ein-gestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Von Seiten der Öffent-lichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Die überreichten Leitungspläne der Ver- und Entsorger ermöglichen grundsätzlich die notwendige Erschließung des Grundstücks.

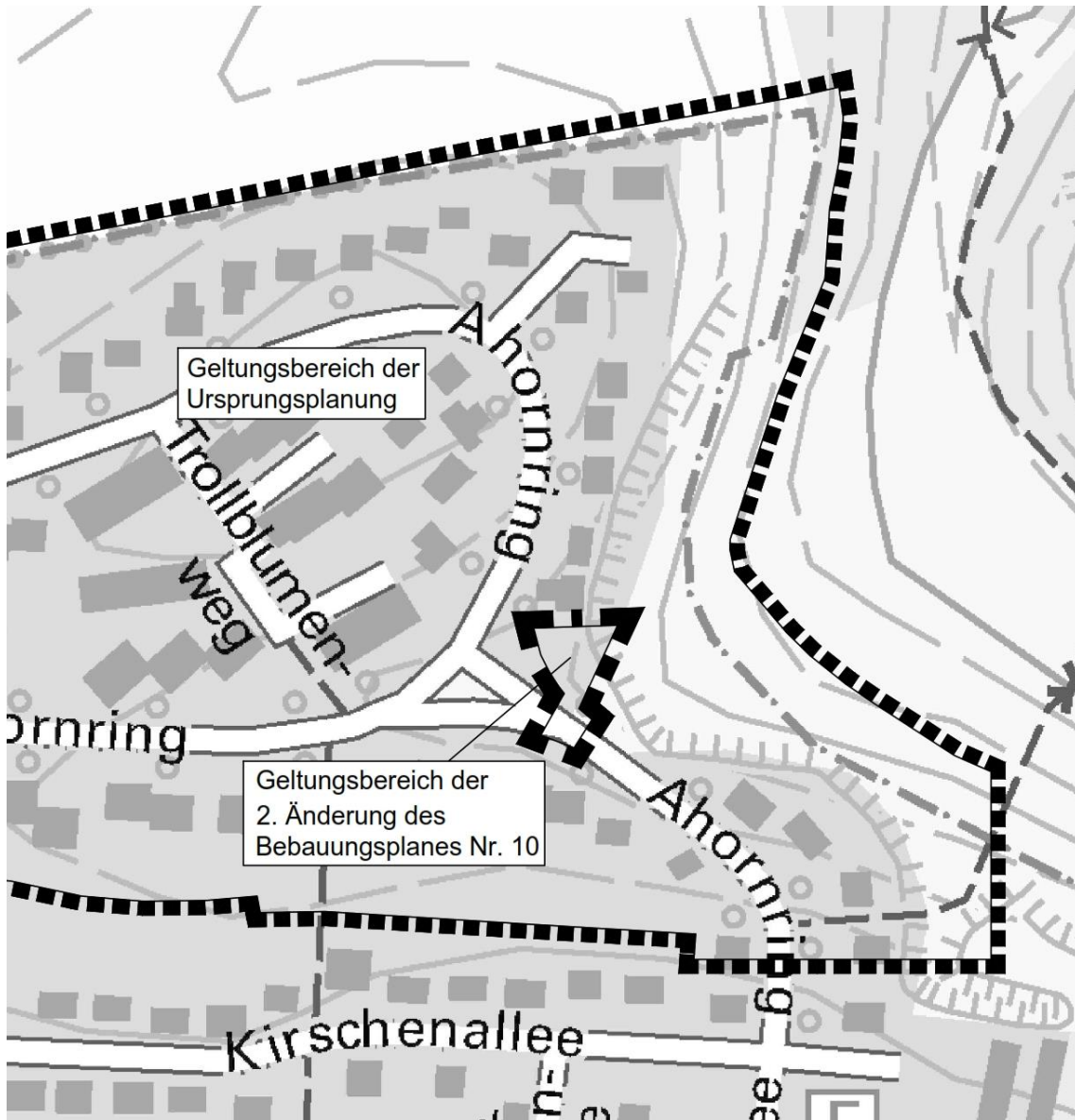
Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n

1	2Ä B10 Gägelow_Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich)
2	Beschluss 4 3 22_Plan M1-750 (öffentlich)
3	Beschluss 4 3 22-Planzeichnung A4 (öffentlich)
4	Beschluss 4 3 22-Zeichenerklärung A4 (1) (öffentlich)
5	Beschluss 4 3 22-Zeichenerklärung A4 (2) (öffentlich)
6	Gägelow 2.Ä B10_Teil B Satzungsbeschluss (öffentlich)
7	Gägelow 2Ä B 10_Abwägung (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“

umfassend die Flurstücke 3/206 (teilw.) und 4/216 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße „Ahornring“

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 04.03.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Satzung der Gemeinde Gägelow
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planverfahren	3
2. Planungsgrundlagen	4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	4
2.2 Angaben zum Bestand.....	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	7
3.3 Verkehrserschließung	8
3.4 Flächenbilanz.....	9
4. Ver- und Entsorgung	9
5. Immissionsschutz	10
6. Umweltbelange.....	11
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	11
6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung	13
6.3 Ausgleichsbilanzierung	16
6.4 Berücksichtigung grünordnerischer Belange	17
7. Durchführungsrelevante Hinweise	18

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Norden der Ortslage Proseken besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Proseken Nord“ in der Fassung der 1. Änderung.

Der Ursprungsplan wurde von der Gemeinde im Jahr 1995 beschlossen. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde im November 1999 rechtskräftig und berührt westliche Bereiche der Ursprungsplanung.

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung unterschiedlicher Wohngebiete sowie Grünflächen wurden nahezu vollständig umgesetzt.

Anlass der Planung der Gemeinde ist eine vorliegende Anfrage, im hier behandelten Geltungsbereich in Proseken, eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu realisieren. Die Gemeinde Gägelow hat daraufhin die Bestandssituation überprüft und kommt zu der Entscheidung, dass eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus im konkreten Fall möglich ist. Die Gemeinde strebt daher einen Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung an. Dieser kann für die Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung ist daher die Erweiterung des nordöstlichen Reinen Wohngebietes um ein Grundstück, das bisher als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt war. Da auf Grundlage der Bestandserhebung jedoch festgestellt wurde, dass der Bereich nie als Ausgleichsfläche entwickelt wurde und es aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch nicht sinnvoll erscheint dies nachträglich durchzuführen, soll der entsprechende Flächenanteil anderweitig ausgeglichen werden. Im Kapitel 6 – Umweltbelange wird hierauf näher eingegangen.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“, befindet sich im Norden der Ortslage Proseken und umfasst rund 500 m². Im Norden wird er begrenzt durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße „Ahornring“.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 31. August 2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung „Proseken Nord“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist *„im beschleunigten Verfahren [...] ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet“*. Somit ist auch im beschleunigten Verfahren gewährleistet, dass die Öffentlichkeit sich zur Planung frühzeitig äußern kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. September 2021 in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde eine Frist von zwei Wochen zur frühzeitigen Äußerung gewährt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Die Gemeinde Gägelow begründet die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor allem damit, dass nur ein flächenmäßig geringer Anteil der ehemals festgesetzten Ausgleichsfläche umgewidmet werden soll. Das hier betrachtete Grundstück hat eine Größe von rund 435 m². Die gesamte Ausgleichsmaßnahme umfasst jedoch etwa 1,5 ha. Die Gemeinde Gägelow verfolgt an dieser Stelle der Ortslage Proseken daher eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung am Ahorring. Da die Ortslage Proseken sozusagen den Hauptsiedlungsort der Gemeinde Gägelow bildet, erscheint die Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen äußerst sinnvoll.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 30. November 2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche

Auslegung wurde zwischen dem 14. Dezember 2021 und dem 18. Januar 2022 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen als Sitz des Amtes Grevesmühlen-Land durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Des Weiteren wurden durch die Ver- und Entsorger Leitungspläne zur Verfügung gestellt, sodass die Erschließung des Plangebietes nun abschließend geregelt werden kann. Änderungen ergeben sich durch die Lage des Regenwasserkanals des Zweckverbandes Grevesmühlen, der in das östlich liegende Regenrückhaltebecken führt. Aufgrund von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger muss die Baugrenze im Süden des Grundstücks minimal angepasst werden.

Weitere Änderungen ergeben sich aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen nicht.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 2. Änderung vor. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Reinen Wohngebietes stimmen somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich. Der Beschluss über die Berichtigung erfolgt gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss über den hier vorgelegten Bauleitplan.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936

Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V sowie eigene Erhebungen verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde hat 2 579 Einwohner (Stand: 31.12.2020) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Grevesmühlen-Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 22,61 km². Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraße B 105 zwischen Lübeck und Wismar, sowie die Landesstraße 01 zwischen Klütz und Wismar. Über die Bundesstraße ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen oder Wismar Mitte.

Nächstgelegene Zentren sind im Osten und Westen die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar. Die Gemeinde Gägelow befindet sich zudem im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Gägelow unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Für die Ortslage Proseken kann festgestellt werden, dass sie im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegt. Mit der vorliegenden Planung soll die Bebauung eines einzelnen Grundstücks mit einem Einfamilienhaus planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Gemeinde Gägelow hat sich mit den im RREP WM ausgewiesenen Funktionen auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass an dieser Stelle in der Ortslage Proseken weder Tourismusnutzungen noch landwirtschaftliche Nutzflächen sinnvoll erscheinen. Einer Bebauung mit einem Wohnhaus im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung wird daher Vorrang gewährt.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden von Proseken. Für den Bereich der 2. Änderung besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10. Mit diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung unterschiedlicher Wohngebiete sowie Grünflächen geschaffen. Die meisten Ziele des Ursprungsplanes wurden bereits umgesetzt. Die öffentliche Erschließungsstraße wurde entsprechend hergestellt. Die Einzelbäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wurden angepflanzt. Das Plangebiet ist Bestandteil einer Ausgleichsmaßnahme, die im Rahmen des Ursprungsplanes festgesetzt wurde.

Nach der Auswertung von Luftbildern wurde die Fläche aller Wahrscheinlichkeit nach jedoch nie als Ausgleichsfläche angelegt und war mehr oder weniger durchgängig durch eine Heckenpflanzung vom Rest der Ausgleichsmaßnahme abgegrenzt. Der Bereich wurde offenbar als Zufahrt zum nördlich angrenzenden Grundstück genutzt. Östlich des Plangebietes wurde eine Ausgleichsfläche inklusive eines Regenrückhaltebeckens angelegt. Das Regenrückhaltebecken ist durch einen Zaun vom Rest der Grünfläche abgegrenzt. Das Gelände der Ausgleichsfläche liegt deutlich unter dem des

westlich angrenzenden Wohngebietes, sodass zwischen dem hier betrachteten Plangebiet und der eigentlichen Ausgleichsfläche im Grunde kein wirklicher Zusammenhang besteht. Die Ausgleichsfläche ist im Osten durch eine Feldhecke von der freien Landschaft abgeschirmt. Die Fläche wird offenbar durch Spaziergänger genutzt, da in den Randbereichen deutliche Wegespuren vorhanden sind.

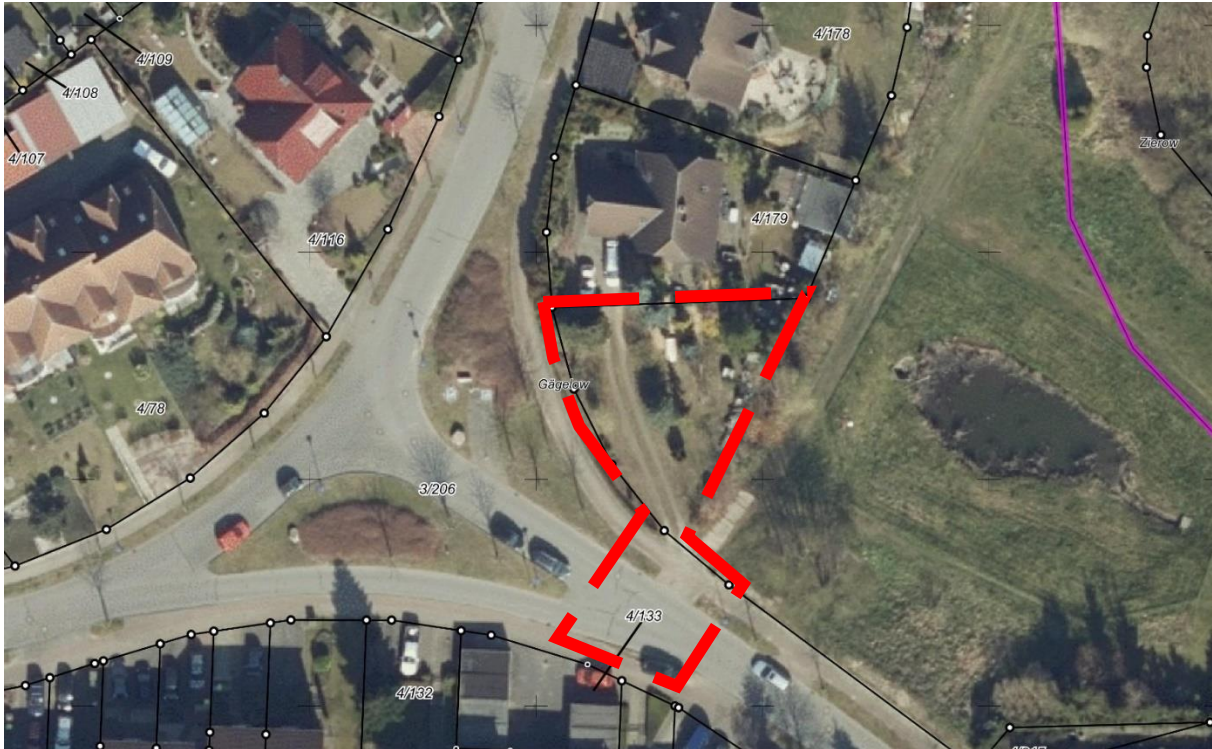


Abb. 2: Luftbild (1:500) mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2021.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde, ein Verkauf an den Vorhabenträger ist beabsichtigt. Die Planungskosten trägt der private Vorhabenträger. Die Gemeinde Gägelow wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst ein Grundstück im Nordosten der Ursprungsplanung sowie die zugehörige Erschließungsstraße. Im Norden grenzt ein festgesetztes Reines Wohngebiet an die Flächen an. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 orientieren sich deshalb an den im Rahmen der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen für Reine Wohngebiete. Die Gemeinde Gägelow erachtet es nicht als zielführend für ein einzelnes, ergänzendes Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, auch wenn Reine Wohngebiete zum aktuellen Zeitpunkt kaum noch Anwendung finden.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig. Da mit der hier vorgelegten Änderung die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorbereitet werden soll, wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der Ursprungsplanung übernommen. Auch aufgrund der geringen Größe des Grundstücks sollten ergänzende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet wird die zulässige Grundfläche, abweichend von der Ursprungsplanung, auf 0,35 festgesetzt. Dies soll den künftigen Bauherren ermöglichen, ein den aktuellen Standards entsprechendes Wohnhaus zu errichten.

Entsprechend der bereits vorhandenen Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Auch die Firsthöhe wird entsprechend der benachbarten Fläche der Ursprungsplanung auf 9,00 m festgesetzt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass ein klassisches Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss. Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländefläche festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Im nördlich angrenzenden Wohngebiet wurde zudem die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße „Ahornring“ festgesetzt. Da sich das hier betrachtete Grundstück in einem Kurvenbereich befindet, wird die Firstrichtung entsprechend der Straße ausgerichtet, sodass sich das künftige Gebäude besser in die vorhandene Bebauung einfügen kann.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, entsprechend sind Grenzabstände von mindestens drei Metern einzuhalten. Die Baugrenze wird entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Lediglich zum nördlich angrenzenden Grundstück wird der Abstand der Baugrenze auf einen Meter reduziert. Sollten in diesem Bereich Unterschreitungen der geltenden drei Meter Grenzabstand erfolgen, so muss dies von den privaten Flächeneigentümern ggf. durch Eintragung von Baulasten geregelt werden. Die Gemeinde weist den Vorhabenträger entsprechend auf diese Regelung hin.

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet ist nur die Bebauung mit einem Einzelhaus sowie je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Dies entspricht zum einen der Ursprungsplanung, die aufgrund der Lage der Gemeinde Gägelow im Funktionsraum der Hansestadt Wismar die Zahl der Wohneinheiten begrenzen musste. Zum anderen muss bei der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden immer auch auf die Ausprägung der Nebenanlagen geachtet werden. Mehr Wohneinheiten bedeuten immer auch einen Mehrbedarf an Stellplätzen, ggf. Zufahrten sowie Nebengebäuden. Die Gemeinde Gägelow verbleibt an dieser Stelle in der Ortslage Proseken deshalb bei maximal einer zulässigen Wohneinheit.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der im Gebiet angestrebten Nutzungen. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und

Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, orientieren sich auch die Örtlichen Bauvorschriften an den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverfugte Feldsteinmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig. Dies entspricht dem aktuellen Bestand und wird deshalb auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 übernommen.

Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist. Dadurch soll ein ansprechendes Erscheinungsbild der Wohngrundstücke erreicht werden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind Ziegel, Betonpfannen in rot bis braun, Schiefer oder Dachbegrünung. Die Dachneigung wird mit mindestens 20° bis maximal 50° festgesetzt. Die Gemeinde Gägelow möchte so einen Rahmen für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Ortslage Proseken, besonders innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10, setzen, sodass ein abgerundetes und stimmiges Bild in diesem Bereich der Ortslage entsteht.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig und durch die Gemeinde Gägelow durchaus im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gewünscht. Aufgeständerte Anlagen sind dagegen unzulässig, da sie innerhalb eines Wohngebietes geeignet sind, die Gestaltung enorm negativ zu beeinflussen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen. Diese Anlagen entsprechen nicht den Anforderungen eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes und werden somit eingeschränkt.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

3.3 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Gägelow sowie auch die Ortslage Proseken besitzen eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraße B 105 zwischen Lübeck und Wismar, sowie die Landesstraße 01 zwischen Klütz und Wismar. Die Landesstraße 01 verläuft direkt durch die Ortslage Proseken. Über die Bundesstraße B 105 ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über die A 20, Anschlussstelle Grevesmühlen oder Wismar Mitte.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Ahornring“, die südlich des geplanten Grundstücks verläuft. Die ursprüngliche

Planstraße A ist gemäß den Festsetzungen realisiert. Die verkehrstechnische Erschließung ist für das Plangebiet somit gesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Baugrundstück unterzubringen.

Die Ortslage Proseken ist an den regionalen ÖPNV angeschlossen. An der Landesstraße 01 befindet sich die Haltestelle „Hauptstraße“, von der Verbindungen nach Boltenhagen und Wismar führen.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt rund 500 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Reines Wohngebiet	435
Verkehrsfläche	65
Plangebiet gesamt	500

4. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind grundsätzlich bereits innerhalb der Erschließungsstraße „Ahornring“ hergestellt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung (auch Löschwasser), Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Nach Aussage des Zweckverbandes Wismar sind Anschlüsse an die vorhandenen Trinkwasser- sowie Abwasserleitungen grundsätzlich möglich. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Die Gemeinde Gägelow hat im Jahr 2017 eine neue Löschwasserkonzeption durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, erarbeiten lassen, die für die einzelnen Ortslagen die Versorgung mit Löschwasser regelt. Der Ortslage Proseken kommt dabei eine Sonderrolle zu. Aufgrund der teils dichten Bebauung muss ein Grundschutz von 96 m³/h, für den Zeitraum von zwei Stunden, bereitgestellt werden. Der Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Die Gemeinde Gägelow hat dazu einen Vertrag mit dem Zweckverband Wismar geschlossen. Für den hier betrachteten Geltungsbereich stehen folgende Löschwasserquellen zur Verfügung:

- Ein Vertragshydrant, mit 96 m³/h eingestuft, befindet sich in einer Leitung DN 100 im Ahornring 137/139a (ca. 160 m entfernt).
- Ein Vertragshydrant ist direkt vor dem Feuerwehrgebäude in einer DN 150 Leitung platziert. Auch hier stehen 96 m³/h zur Verfügung (ca. 160 m entfernt).
- Ein zusätzlicher Wasserspeicher befindet sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück 3/143 (ca. 180 m) entfernt).

Im Bedarfsfall kann somit aus zwei unabhängig voneinander vorhandenen Löschwasserquellen versorgt werden.

Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist grundsätzlich einer Versickerung an Ort und Stelle zuzuführen. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken ist unzulässig. Zum Zwecke der Nachhaltigkeit, sollt auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser aufgefangen und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Das im Osten angrenzende Regenrückhaltebecken wurde im Rahmen der Ursprungsplanung als natürlicher Teich aufgenommen und als Regenrückhaltebecken konzipiert. Eine Einleitung von Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte allerdings nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde. Im Bereich des Ahornrings befindet sich eine Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes Grevesmühlen, ein Grundstücksanschluss ist grundsätzlich möglich.

Zudem verläuft im Süden des Grundstücks der Zulauf zum Regenrückhaltebecken. Die Schutzstreifenbreite beträgt zehn Meter, dieser ist von Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan wird deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Für die benötigten Hausanschlüsse ist der Vorhabenträger zuständig. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ausbauquerschnitte sind geeignet, die ungehinderte Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

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 beachtet werden.

Die Gemeinde Gägelow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der motorisierte Verkehr auf der Straße „Ahornring“ als eine maßgebliche Emissionsquelle definiert werden kann. Da es sich insgesamt um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

6. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 „Proseken Nord“ die bebaute Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

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. Des Weiteren müssen die im Rahmen der Ursprungsplanung festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt werden.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung ist die Erweiterung des nordöstlichen Reinen Wohngebietes um ein Grundstück, das bisher als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt war. Da auf Grundlage der Bestandserhebung jedoch festgestellt werden konnte, dass der Bereich nie als Ausgleichsfläche entwickelt wurde und es aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch nicht sinnvoll erscheint, dies nachträglich durchzuführen, soll der entsprechende Flächenanteil anderweitig ausgeglichen werden.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Gägelow werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussage formuliert. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

Naturräumliche Gliederung

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

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der

landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).

- Nördlich, in etwa 2 150 m Entfernung, befindet sich die Ostsee, die zum einen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und zum anderen als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ausgewiesen ist (siehe Karte 10).
- Westlich, etwa 1 750 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 2 150 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 2 300 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (NSG) Nr. L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (in ca. 1 750 m Entfernung)

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des hier betrachteten Bebauungsplanes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Im näheren Umfeld befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope:

- NWM10641 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung
- NWM10640 - Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung

Die naturnahe Feldhecke wird überwiegend durch Weiden, Eichen und Ahorne charakterisiert.

Durch die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus wird kein Heranrücken an die geschützten Biotope vorbereitet. Die nördlich angrenzende Bebauung sowie die weitere Bebauung entlang des Ahorrings ist mindestens genauso nah, wenn nicht sogar näher an der naturnahen Feldhecke angesiedelt. Da das Grundstück durch eine eigene Heckenpflanzung sowie die Fläche des Regenrückhaltebeckens von der Feldhecke abgegrenzt wird und bereits Beeinträchtigungen durch die bestehende

Wohnbebauung vorhanden sind, geht die Gemeinde Gägelow von keiner Beeinträchtigung der geschützten Biotope im näheren Umfeld des Geltungsbereiches aus.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baumbestand.

Wald

Waldbelange werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 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 Lebensraumansprüche 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.

Potentialabschätzung

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage Proseken und stellt sich derzeit als Hausgarten dar. Es wird bereits jetzt als Zufahrt zum nördlich gelegenen Grundstück genutzt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es grundsätzlich zu keinem Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten, da die Gehölze in den Randbereichen des Grundstücks erhalten bleiben. Somit handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer

Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrende Brutplätze.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Hierzu wird ein Hinweis bezugnehmend auf den § 39 BNatSchG in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Reptilien

In Bezug auf ein Vorkommen von Reptilien wird insbesondere eine Eignung des Plangebietes für die Zauneidechse untersucht. Ein Vorkommen der weiteren gemäß FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung geschützten Reptilienarten der europäischen Sumpfschildkröte und Schlingnatter kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wichtiges Lebensraumkriterium für die Zauneidechse ist die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabbarem Boden für die Eiablage. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist stark verdichtet. Eine Eignung des Plangebietes für die Artengruppe Reptilien ist nicht gegeben.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage von Proseken und ist anthropogen stark überformt. Dadurch ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet.

Eine weitere Prüfung bezüglich der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht durchgeführt.

Fische

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine Großbäume mit entsprechenden Eigenschaften vorhanden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Libellen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

6.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich wurde im Ursprungsplan Nr. 10 „Proseken Nord“ als Teil der Ausgleichsfläche für diesen festgelegt. Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 beplante Fläche, sollte als Wildwiese gestaltet werden. Zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes gab es keine Hinweise zu den Eingriffsregelungen. Für die Berechnung des Verlustes der Ausgleichsfläche dienen die aktuellen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) der Orientierung. Die Maßnahme 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“ entspricht näherungsweise dem Umsetzungsziel der Ausgleichsmaßnahme des Ursprungsplanes und wird damit als Ausgangsbiotop für die Berechnung des Ausgleiches genutzt.

Der Ausgleich wurde in dem Bereich des Plangebietes nicht erbracht. Die Fläche stellt sich zum jetzigen Zeitpunkt als Hausgarten und teilversiegelte Zufahrt dar.

Innerhalb des Plangebietes war gemäß des Ursprungsplanes folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Tab. 2: Ausgleichsmaßnahme des planungsrelevanten Bereiches.

Nr. der Ausgleichsmaßnahme	Ausgleichsmaßnahme laut HzE (Biotoptyp in Klammern)	Kompensationswert
2.33	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese	2,0

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Proseken innerhalb eines Wohngebietes. Die angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Tab. 3: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Lagefaktor	m ² EFÄ
2.33	435	2,0	0,75	653
Gesamt				653 m² EFÄ

Das Kompensationsdefizit von 653 m² EFÄ, das durch die Umnutzung der Ausgleichsfläche entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „Naturwald Moorbruch bei Everstorff“ genutzt. Es handelt sich um ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Landesforst und der Gemeinde Gägelow.

6.4 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der bebauten Ortslage Proseken und ist maßgeblich durch seine Nutzung als Zufahrt zum nördlich angrenzenden Grundstück charakterisiert. Zur Beachtung der grünordnerischen Belange werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Festsetzungen

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

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Hinweise

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das Kompensationsdefizit von 653 m² EFÄ, das durch die Umnutzung der Ausgleichsfläche entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das

Ökokonto „Naturwald Moorbruch bei Everstorf“ genutzt. Es handelt sich um ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Landesforst und der Gemeinde Gägelow.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. 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 Werktage 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 Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Gemeinde Gägelow, den.....

Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseker Nord"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Preamble

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 10a des Baugesetzbuches (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-MV) in der Fassung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch die vom 26. Juni 2022 (GVBl. M-V S. 103) und nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 14. Juni 2022 (Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseker Nord" umfassend 3/208 (neu) und 4/218 (neu)) der Flur 1, Gemarkung Proseker, begrenzt im Norden durch im Osten durch Grundstücksgrenze im Süden und Westen durch die Grundstücksgrenze der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. November 2017 (Bj. 3789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG und §§ 1, 3, 16 und 18 BauNV)**
1.1 Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die dem täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zusatzbedürfnisse der Bewohner des Gebiets erforderliche Anlagen für Kindertagesstätten, die Zweck des ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Für die festgesetzten Freizeitanlagen sind als Bauprozentsatz die mittlere Höhenlage der Gebäude über der Schnittlinie der beiden Dachflächen festzusetzen. Für die Höhenlage der oberen Dachfläche ist die Höhenlage der beiden Dachflächen festzusetzen.
2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG und § 22 BauNV)**
Im festgesetzten Reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.
2.1 **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheit in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauZG)**
Im festgesetzten Reinen Wohngebiet ist je Grundstück max. eine Wohnung zulässig.
3. **Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauZG)**
Das auf den privaten Grundstück anfallende unverschlusste Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu entsorgen.
3.1 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
5.1 Grundstücksflächen, Spielplätze und deren Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuweisen, Rasenflächen, Fugensperren, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserbindende Decken.
5.2 Bei Baustellenanordnungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen wie Bodenverdriftung, Fährspuren, Fremdzufahrten, Bauwädicke, Bauschutt und Müllabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu entsorgen zuzuführen.
5.3 Bei den Erdarbeiten anfallende, unbelastete Bodenschutt, insbesondere Mutterboden, ist zu entnehmen und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachfolgenden, lärm- und störungsintensiven Tätigkeiten sind die Baustoffabfälle auf dem Bauplatz (§ 9 Abs. 22) bzw. zu entsorgen.
5.4 **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauZG), V. m. § 80 (LbauO-MV)**
6.1 Einfriednungen dürfen nur als beplante, unverputzte Fallsteinmauern oder Hecken aus Holz oder in der Höhe angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur zulässigen Höhe.
6.2 Oberirdische Gas- und Oberflächennetze sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleehülle, die mit einer Wand- und Dachüberdeckung oder einer Holzüberdeckung versehen ist, zu realisieren. Die Dächer der Hausgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer oder als freistehende, zulässige Dachformen zu realisieren, die den Wert des Gegenstandes erkennen lassen. Die Dächer sind mit einer Dacheindeckung zu versehen, die den Wert des Gegenstandes erkennen lässt.
6.3 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind ständige Anlagen sind unzulässig.
6.4 Weibenanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig, an die nicht angeschlossen.
6.5 Vorstrahlende oder fahrlässig gegen die geltenden Festsetzungen verstoßen, handelt es sich um § 84 (LbauO-MV), Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 3 BauNV)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 16 BauNV)

GRZ Grundflächenzahl

FZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FN Festeinrichtung in m als Höchstmaß

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 4 BauNV)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 16 BauNV)

GRZ Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, §§ 22, 23 BauNV)

W im Wohnungssystem

W im Wohnungssystem

W Fläche für Versorgungsanlagen

W mögliche Nutzfläche

W Fläche für Versorgungsanlagen

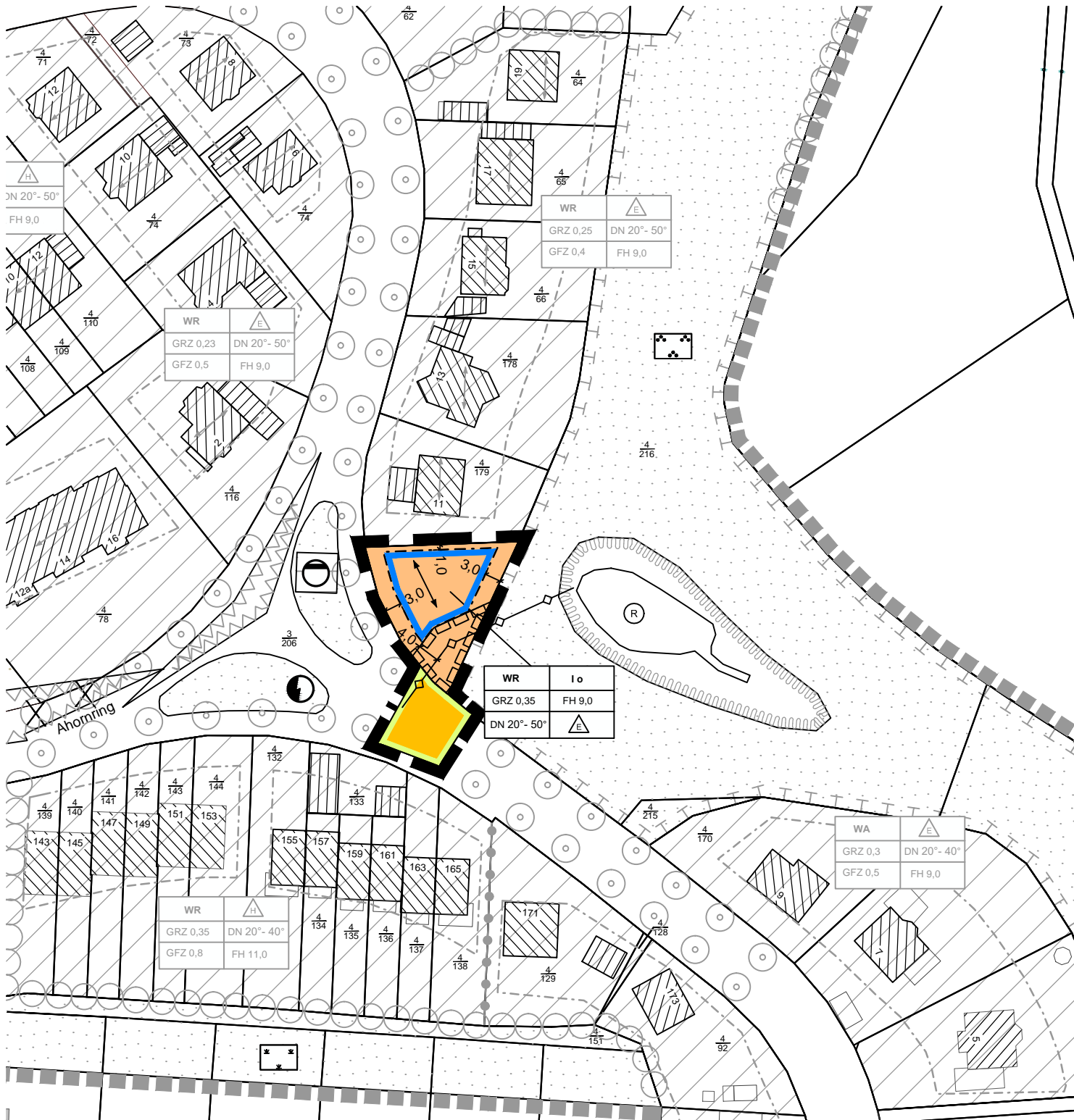
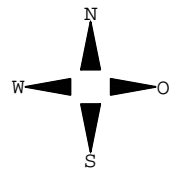
23 von 60 in Zusammenhang

Hinweise

Nach gegenseitiger Kenntnis sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Termine bekannt. Während der Bauarbeiten sind Sachverständigen oder Teilnehmern der Öffentlichkeit die Bauunterlagen zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Die Dächer der Hausgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer oder als freistehende, zulässige Dachformen zu realisieren, die den Wert des Gegenstandes erkennen lassen. Die Dächer sind mit einer Dacheindeckung zu versehen, die den Wert des Gegenstandes erkennen lässt. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind ständige Anlagen sind unzulässig. Weibenanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig, an die nicht angeschlossen. Vorstrahlende oder fahrlässig gegen die geltenden Festsetzungen verstoßen, handelt es sich um § 84 (LbauO-MV), Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Das Plangebiet ist als nicht kamplifizierbares Gebiet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Bauarbeiten auf dem Grundstück ein Teilbauarbeiten mit einer nicht durchgeführten Güter- oder Materialabfuhr oder dachstuhlgegründeten Bauarbeiten, werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundamente und der unmittelbaren Umgebung stellen und die Müntionsbedingungen sind zu berücksichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf.

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
„Proseken Nord“

umfassend die Flurstücke 3/206 (teilw.) und 4/216 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße „Ahornring“



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

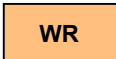
SATZUNGSBESCHLUSS

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

 **WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

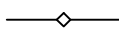
 Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

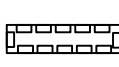
 Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)


 Regenwasserablauf, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

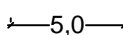
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{4}{179}$ Flurstücksnummern

 Bemaßung in m

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

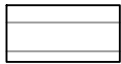
GFZ Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



nur Hausgruppen zulässig

Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen

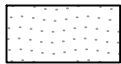


Abwasserpumpwerk



Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche

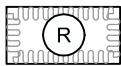


Grünfläche, öffentlich



Obst- und Hausgarten, privat

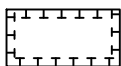
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Baum, künftig fortfallend

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“, umfassend die Flurstücke 3/206 (teilw.) und 4/216 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße „Ahornring“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3, 16 und 18 BauNVO)
 - 1.1 Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländefläche festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheit in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet ist je Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.
- 4. Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - 5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - 5.2 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt

und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

- 5.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.4 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- 6.1 Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverfugte Feldsteinmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.
- 6.2 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- 6.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind Ziegel, Betonpfannen in rot bis braun, Schiefer oder Dachbegrünung.
- 6.4 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
- 6.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.
- 6.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. 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 Werktagen 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 Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) 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).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das Kompensationsdefizit von 653 m² EFÄ, das durch die Umnutzung der Ausgleichsfläche entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „Naturwald Moorbruch bei Everstorf“ genutzt. Es handelt sich um ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Landesforst und der Gemeinde Gägelow.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 04.03.2022



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen
 Für die Gemeinde Gägelow
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 86311
E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 22.02.2022

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Proseken Nord“
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 10.01.2022, hier eingegangen am 11.01.2022

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 11. November 2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Gemeinde Gägelow nimmt die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen zur Kenntnis.

Die Ausführungen zu den beteiligten Fachdiensten des Landkreises Nordwestmecklenburg werden zur Kenntnis genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

AnlageStabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und PlanenBauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses schaffen.

Die Planaufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. § 13a BauGB ist das Herzstück des Innenentwicklungsgesetzes. Die Inanspruchnahme von Flächen soll vermindert und Planungsvorhaben sollen insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen vereinfacht und beschleunigt werden. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst anknüpfend an § 1 VI Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a II 1 BauGB nur solche Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Erfasst werden etwa die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen, z.B. auch durch nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung oder Einbezug so genannter Außenbereichsinseln³⁵. In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. von § 34 BauGB zu bewerten sind, „innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“³⁶. § 13a BauGB erlaubt es nicht, für Flächen außerhalb von Ortslagen Baurecht zu schaffen. Gem. § 13a BauGB kann z.B. nicht im Außenbereich Bauland ausgewiesen werden, um dadurch die Innenentwicklung positiv zu beeinflussen³⁷. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a I 2 Nr. 1 darf nur eine zulässige Grundfläche i.S. von § 19 II BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festsetzen von insgesamt weniger als 20000 Quadratmetern. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne der Innenentwicklung sind bei der Berechnung der gesamten Grundfläche einzubeziehen, wenn die Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden³⁸. § 13a II Nr. 1 BauGB regelt die wichtigste Besonderheit des beschleunigten Verfahrens: den Verzicht auf eine Umweltprüfung. Diese Abweichung von der Grundregel des § 2 IV BauGB erfolgt durch Verweisung auf die entsprechende Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 III 1 BauGB, der im Gesetzgebungsverfahren redaktionell vereinfacht worden ist⁴³. Mit der Umweltprüfung entfallen Instrumente, die das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung kommunikativ unterstützen, nämlich der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 II 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung zum Entwurf des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans (§ 6 V 3, § 10 IV BauGB). Die Entbehrlichkeit der zusammenfassenden Erklärung hat das Innenentwicklungsgesetz zur „redaktionellen Klarstellung“ eingefügt⁴⁴. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft, entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls. Absatz 2 Nr. 1 befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. §§ 1 VI Nr. 7, VII, 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und PlanenBauleitplanung*I. Allgemeines:*

Die Ausführungen zum Planungsziel werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt die Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen des § 12a Baugesetzbuch zur Kenntnis.

Battis, Krautzberger, Löhr: Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte („BauGB 2007“) NVwZ 2007 Heft 2 125
Das gewählte Planungsinstrument ist somit korrekt gewählt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

-

Text - Teil B:

Zu 1.2

Es ist ein eindeutig bestimmbarer Höhenbezugspunkt festzusetzen. Die Festsetzung muss eindeutig, unmissverständlich und zweifelsfrei sein. Ggf. ist der Höhenbezugspunkt in die Planzeichnung aufzunehmen.

Zu 2.

Es werden keine Angaben zu Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen gemacht. Sollen diese im gesamten Planbereich zulässig sein? Um ungewollte Standorte zu vermeiden, sind konkrete Aussagen dazu zutreffen, ansonsten wären sie nach § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO im gesamten Planbereich zulässig.

Zu Hinweise:

Die Gemeinde muss sich darüber im Klaren sein, dass sie bei Nutzung eines Ökokontos in Vorleistung gehen muss bzw. diese Vorleistung einem Dritten überträgt. Die verbindliche Reservierung der Punkte ist zum Satzungsbeschluss ausreichend. Die Rechtskraft der Satzung ist im Falle der Nutzung eines Ökokontos neben der Anzeige bei der Stabsstelle zusätzlich der UNB unter Angabe des Ökokontos und der Punktzahl unverzüglich anzuzeigen. Die UNB veranlasst mit Rechtskraft die Abbuchung der Punkte gem. Ökokontoverordnung § 9 Abs.4.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 4.

Die Ver- und Entsorgung muss bis Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein.

FD Bauordnung und Umwelt

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass das gewählte Planungsinstrument korrekt gewählt wurde.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass es keine Anmerkungen zu den o.g. Sachverhalten gibt.

III. Planerische Festsetzungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Planzeichnung keine Anmerkungen vorgetragen werden.

Zu 1.2: Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländefläche festgelegt. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen.

Zu 2: Die Gemeinde Gägelow nimmt den Hinweis zu Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen zur Kenntnis, sieht aus städtebaulichen Gründen jedoch keinen Handlungsbedarf.

Zu Hinweise: Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Nutzung des Ökokontos ist bereits verbindlich geregelt.

IV. Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Ver- und Entsorgung ist abschließend geregelt.

FD Bauordnung und Umwelt

Brandschutz

Die allgemeinen Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche 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 Feuerwehzufahrten 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.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Das zuständige Ordnungsamt Grevesmühlen hat dies in seiner Stellungnahme bestätigt.

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Gägelow

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
--	--

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
--	--

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	✗
--	---

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow mit Bearbeitungsstand vom 25.08.2021.

Auf das Satzungsgebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Immissionen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein. Durch die geplante Nutzung sind keine relevanten Emissionen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten, die einer Regelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
--	--

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
--	--

Untere Denkmalschutzbehörde

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass keine Änderungen der Planung notwendig werden.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken oder Versagensgründe gegen die Planung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Immissionen noch Emissionen zu erwarten sind.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Eingriffsregelung: Frau Hamann

Die Kompensation für die mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Gägelow vorbereiteten Eingriffe (Überplanung einer Kompensationsfläche) soll über den Erwerb von Ökopunkten erbracht werden. Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Naturwald Moorbruch bei Everstorf“ (NWM-034) ist geeignet, die mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Gägelow vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren.

Vor Satzungsbeschuß ist durch den Eingriffsverursacher der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Die untere Naturschutzbehörde ist über den Satzungsbeschuß zu informieren. Durch die untere Naturschutzbehörde wird dann die Abbuchung der Ökopunkte von dem Ökokonto vorgenommen (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Artenschutz: Herr Sönnichsen

Die im Entwurf unter Hinweise aufgeführte Regelung zur Entfernung von Gehölzen ist entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Im Entwurf des B-Planes ist unter Hinweise die Entfernung von Gehölzen geregelt, gemäß § 39 BNatSchG ist diese auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Sofern die Regelung eingehalten wird, kann dem Plan zugestimmt werden.

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Untere Naturschutzbehörde

Eingriffsregelung

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die gewählte Ökokontomaßnahme dazu geeignet ist, die Eingriffe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zu kompensieren.

Die Hinweise zur Ökokontoverordnung werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Artenschutz

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass der getroffene Hinweis zur Entfernung von Gehölzen entsprechend einzuhalten und umzusetzen ist.

Die Begründung dazu wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass dem Plan zugestimmt wird, sofern die Regelung eingehalten wird.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

X

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet Proseken Nord ist zur Trinkwasserversorgung und für die Schmutzwasserbeseitigung öffentlich erschlossen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind beim Zweckverband Wismar zu beantragen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Teil-B – Text Punkt 4 des Planes auf dem Grundstück versickert werden.

Ohne Versickerungssatzung der Gemeinde ist das Ableiten von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen ein Benutzungstatbestand gemäß § 9 WHG, der einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 WHG) bedarf. Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutz zonen berührt.

Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen (bei WSG siehe oben entfällt Erdwärmesonde) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVObI. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

Untere Wasserbehörde

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zweckverband Wismar für die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserbeseitigung zuständig ist. Der aktuelle Leitungsbestand ist der Gemeinde übermittelt worden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Zweckverband Grevesmühlen innerhalb der Gemeinde Gägelow zuständig. Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an die Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des ZVG.

Gewässerschutz

Die Hinweise zu Drainageleitungen sowie LAU-Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Erdaufschlüssen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch eine Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen keine Bedenken. Die Abfallentsorgung kann satzungsgemäß über das vorhandene Straßennetz (Ahornring) gewährleistet werden.

FD Kataster und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte durch Baumaßnahmen berührt

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Die Hinweise zu Verkehrseinschränkungen werden zur Kenntnis genommen.

Straßenaufsichtsbehörde

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Straßenbaulastträger

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände gegen die Planung bestehen, da keine Straßen und Anlagen in ihrer Trägerschaft betroffen sind.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken gegen die Planung bestehen und die Abfallentsorgung über das vorhandene Straßennetz gewährleistet werden kann.

werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

FD Kataster und Vermessung

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese bei Baumaßnahmen zu sichern sind, ebenso wie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen.

Der Hinweis zu Beschädigung oder Verlust der Punkte wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den Planungsunterlagen wird zur Kenntnis genommen.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ck

Cornelia Kumbernuss
Sachgebietsleiterin Standort-, Anschlusswesen
Tel. 03881 757-610
Fax 03881 757-111
cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

2. Februar 2022

**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow
Reg.-Nr. 0023/22-40**

Sehr geehrte Damen und Herren,
per Mail vom 10.01.2022 haben Sie um Stellungnahme zum Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes der Gemeinde Gägelow.

Mit dem vorgelegten Entwurf wird die Voraussetzung für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses geschaffen.

Die Gemeinde Gägelow ist dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) nur in der Sparte Niederschlagswasser beigetreten. Daher liegt die Zuständigkeit des ZVG in der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich von bebauten oder künstlich befestigten Flächen in der Ortslage. Im Bereich des Ahornringes befindet sich eine Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des ZVG. Es besteht die Möglichkeit der Herstellung eines Grundstücksanschlusses, worüber das anfallende Niederschlagswasser, sollte eine Versickerung /Verwertung auf dem Grundstück nicht vollumfänglich möglich sein, abgeleitet werden kann. Mit Herstellung eines Anschlusses besteht die Beitrags-, und Gebührenpflicht.

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich der Zulauf zum Regenrückhaltebecken, welcher zum Anlagenbestand des ZVG gehört. Derzeit wird für diesen Leitungsbestand die Eintragung einer Dienstbarkeit gemeinsam mit der Gemeinde vorbereitet. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10 m. Eine Bebauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Die Festlegung sollte Bestandteil der Planzeichnung werden.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lachmann
Abteilungsleiter Technik

Die Ausführungen zu den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Grevesmühlen nur für den Bereich der Niederschlagswasserentsorgung in der Gemeinde zuständig ist.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich des Ahornringes eine Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des ZVG befindet und dass die Möglichkeit eines Anschlusses besteht.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich der Zulauf zum Regenrückhaltebecken zum Teil innerhalb des Plangebietes befindet und derzeit eine Dienstbarkeit zugunsten des ZVG vorbereitet wird. Die Schutzstreifenbreite von 10 m wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
11. Februar 2022 | Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Proseken Nord der
Gemeinde Gägelow

Vorgangsnummer: 98770845 / Lfd.Nr. 00330-2022

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die beigefügten Bestandspläne werden nachfolgend geprüft.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine Einwände gegen die vorgelegte Planung vorgebracht werden und dass in den Randzonen des Planbereiches Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind.

Die Hinweise zum Bauherrens-service sowie zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

Ute Glaesel | 11. Februar 2022 | Seite 2

erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

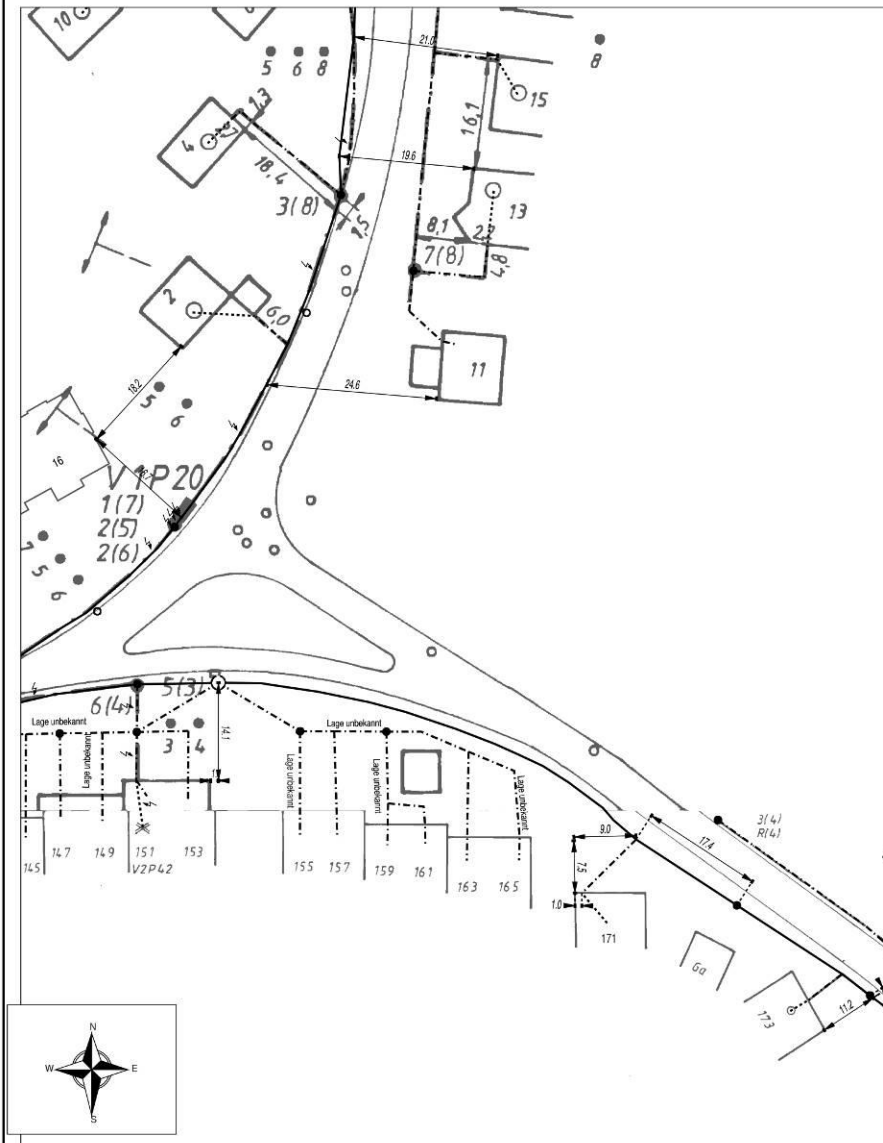
Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

 Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2022.02.11
08:16:15 +01'00'

Anlagen
1 Lageplan

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom derzeit nicht geplant ist.



Der beigefügte Bestandsplan wurde überprüft. Entlang der öffentliche Straße sind Trassen der Telekom vorhanden.

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern		
ONB	Hohenkirchen	ASB	1
Bemerkung: Proseken, Ahorning		VsB	3841A
		Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P
		Datum	11.02.2022
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Von: Netzdokumentation-SN <Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de>
Gesendet: 14.01.2022 10:01
An: "Birchbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>
Cc: "leitungsauskunft@wemacom.de" <leitungsauskunft@wemacom.de>
Betreff: AW: 00040 Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Frau Birchbäumer,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel. 0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig!

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Jana Schwabbauer
Linientechnik/Netzdokumentation
Büro Schwerin
netzkontor nord gmbh
Nikolaus-Otto-Straße 22
D-19061 Schwerin

Die Gemeinde Gägelow nimmt die Bestandspläne zur Kenntnis. Diese werden nachfolgend überprüft.

Die Hinweise zur Schutzanweisung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Postanschrift:

netzkontor nord gmbh

Otto-Hahn-Str. 2

D-24941 Flensburg

fon: + 49 (0)461 481600-793

fax: + 49 (0)461 481600-99

e-mail: jana.schwabbauer@netzkontor-nord.de

Geschäftsführer: Dirk Müller, Peter Schmidt

Amtsgericht: Flensburg, HRB 7266 FL

Weitere Informationen zur **netzkontor nord** finden Sie hier:



netzkontor nord und/oder deren Mitarbeiter:innen erbringen weder rechtliche noch steuerliche Beratungsleistungen und schließen die Haftung für jede erdenkliche Fragestellung explizit aus.

Von: leitungsauskunft@wemacom.de [mailto:leitungsauskunft@wemacom.de]

Gesendet: Dienstag, 11. Januar 2022 08:53

An: Netzdokumentation-SN <Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de>

Betreff: WG: 00040 Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow

NWM24_33

Unser Zeichen: XTBN 2022/00040

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das oben genannte Bauvorhaben benötigen wir Ihrerseits bitte die erforderlichen Leitungsauskünfte/Unterlagen.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen.

Für eventuelle Rückfragen stehen ich Ihnen unter Tel.: 0385 755 -2441 gerne zur Verfügung und verbleiben

Freundliche Grüße

René Panke

Techniker Betrieb Netze / Leitungsauskunft

WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2441

leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Der Schriftverkehr wird zur Kenntnis genommen.



Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen
Sandra Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Gasversorgung Wismar Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

03.02.2022

Reg.-Nr.: 463357(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Satzung über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der
Gemeinde Gägelow, TÖB

Ort: 23968 Gägelow, Ahornring nach Lageplan

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Wismar
Land GmbH.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im angefragten
Bereich Leitungen der Gasversorgung Wismar Land GmbH befinden.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Büniger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Die beigefügten Lagepläne werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend überprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen:

Im angefragten Bereich befinden sich Niederdruckgasleitungen in unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung.

Wir gehen davon aus, dass dem Weiterbetrieb der Leitungen nichts im Wege steht, insbesondere die erforderlichen Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen nicht beeinträchtigt sind.

Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte unter der angegebenen Tel.-Nr. auf dem Antwortschreiben und Angabe der Reg.-Nr. an das Netzcenter.

Anlagen:

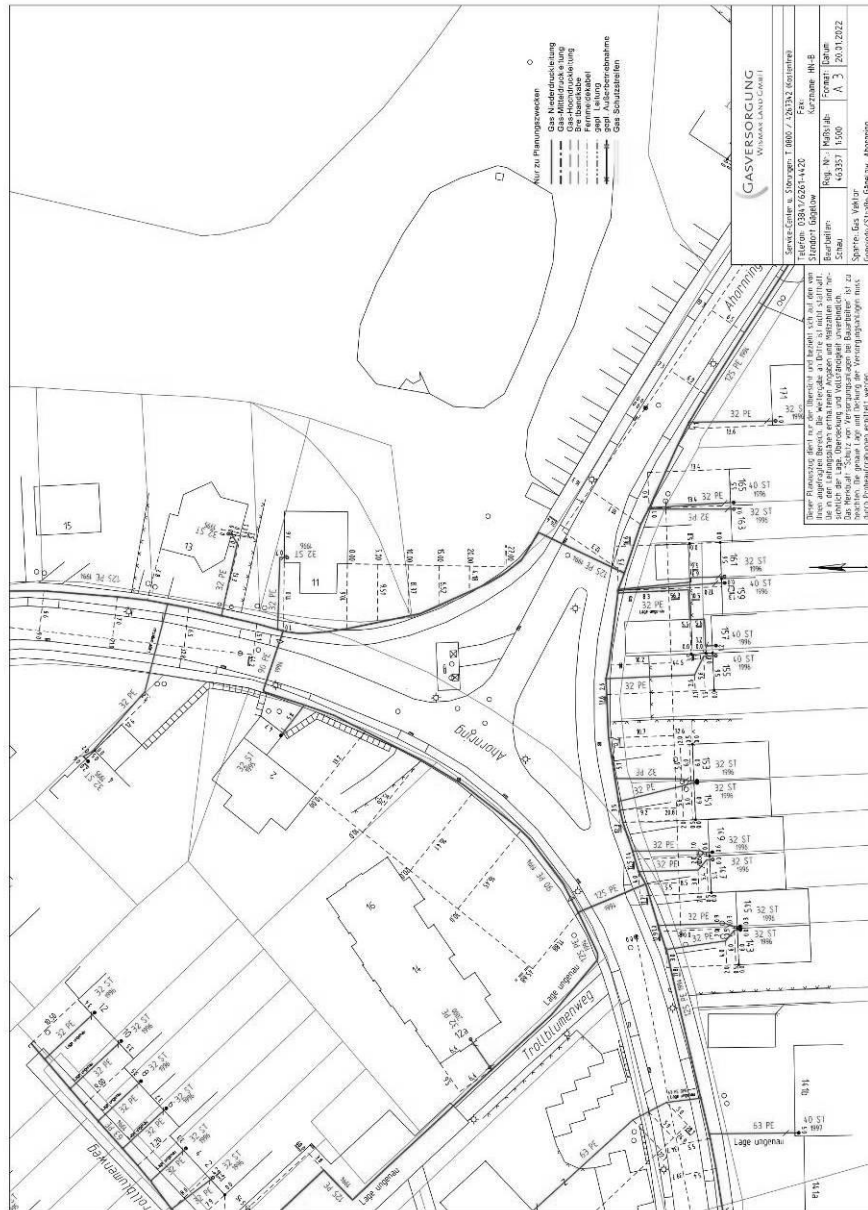
Merkblatt

Leitungsanfrage

GAS.pdf

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im angefragten Bereich Niederdruckgasleitungen der Gasversorgung Wismar Land GmbH befinden und dass der Weiterbetrieb dieser nicht beeinträchtigt wird.

Der Hinweis zu Leitungen weiterer Versorger wird zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Am südwestlichen Rand des Grundstückes befindet sich eine Niederdruckgasleitung.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen
Sandra Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Ansprechpartner Ines Urbanneck
Telefon 0341 3504 495
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen Reg.-Nr.: 00323/22
PE-Nr.: 00323/22
Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!
Datum 13.01.2022

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail 10.01.2022 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die genannten Anlagenbetreiber von der Planung nicht betroffen sind.

Der Hinweis zum angefragten Bereich wird zur Kenntnis genommen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.908947, 11.368258

Die Gemeinde Gägelow bestätigt, dass der angefragte Bereich in der Übersicht dargestellt wird.

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow**

Reg.-Nr.: 00323/22

PE-Nr.: 00323/22

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass keine Anlagen der genannten Betreiber innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die GDMcom keine Einwände gegen das Vorhaben erhebt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan wird zur Kenntnis genommen.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“
der Gemeinde Gägelow**

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kretschmer Froeb

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
13.01.2022

Unser Zeichen
2022-000190-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
04-01/13/110-112-

Ihre Nachricht vom
10.01.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchertding
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NLFFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50 Hertz Transmission GmbH befinden bzw. geplant sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Gesendet: 21.02.2022 15:37

An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>

Betreff: Stellungnahme S01125326, VF und VKD, Gemeinde Gägelow, 04-01/13/110-112-, Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Stadt Grevesmühlen - Sandra Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01125326

E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com

Datum: 21.02.2022

Gemeinde Gägelow, 04-01/13/110-112-, Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.01.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH keine Einwände vorgebracht werden und dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsleitungen des Unternehmens vorhanden bzw. geplant sind.

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

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt
Zimmer: 1.2.04
Es schreibt Ihnen: A. Burmeister
Durchwahl: 03881/723-223
E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 01-37/13/135-B11
Datum: 18.01.2022

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Proseken Nord“ der Gemeinde Gägelow

Äußerung im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Löschwasserversorgung im Planungsbereich der 2. Änderung ist sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A. Burmeister

Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung im Planungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sichergestellt ist.