

## Gemeinde Gägelow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2020-561</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 15.01.2020 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" der Gemeinde Gägelow Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
27.01.2020	Bauausschuss Gägelow				
25.02.2020	Gemeindevertretung Gägelow				

### 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf", bestehend aus dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 13 BauGB als Satzung.
- 4) Die Begründung wird gebilligt.
- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nach Vorliegen der beantragten Genehmigung der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekanntzumachen.

## **Sachverhalt:**

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist eine vorliegende Anfrage, auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, eine Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Für das betroffene Grundstück ist im Ursprungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in dem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bisher nicht umgesetzt werden, da einzelne Gebäude inzwischen abgerissen wurden sowie Flächenverkäufe stattgefunden haben. Darüber hinaus befinden sich auf der Fläche Nebengebäude, die abgerissen werden sollen.

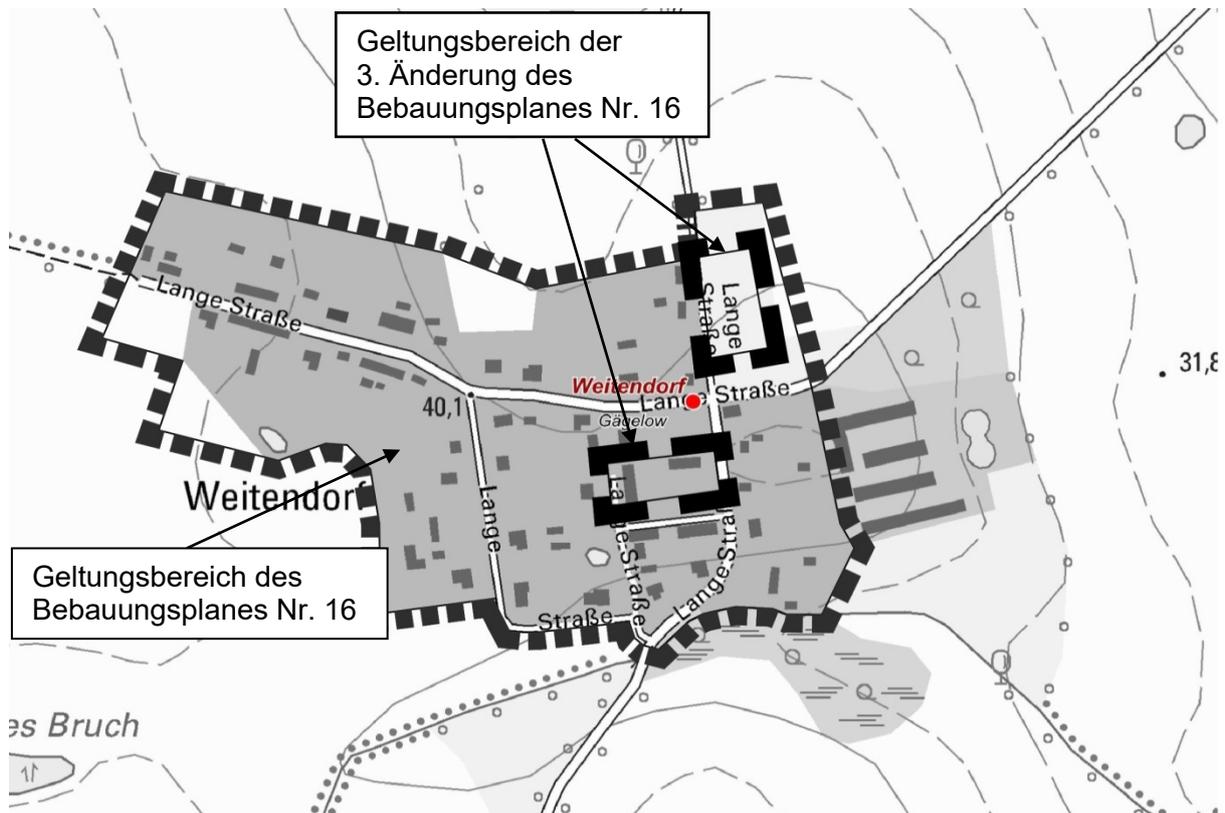
Auch die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten des ursprünglichen Geltungsbereiches wird künftig nicht mehr benötigt. Um einen städtebaulich geordneten Abschluss der Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 reagiert die Gemeinde auf die genannten, geänderten Rahmenbedingungen bzw. Missstände und schafft damit einen geordneten städtebaulichen Zusammenhang.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Schweinemastanlage im Osten der Ortslage werden im Planverfahren berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 20.03.2018 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.03.2018 ortsüblich in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht und fand zwischen dem 10.04.2018 und dem 14.05.2018 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen statt. Zeitgleich wurden auch die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie des Staatlichen Amtes für Umwelt und Landwirtschaft (StALU) wurde nach der öffentlichen Auslegung im Mai 2018 eine Geruchs-Immissionsprognose für die Ortslage Weitendorf notwendig. Der Punkt "Immissionsschutz" wurde in der Begründung dahingehend ergänzt. In der Planzeichnung wurde ein Hinweis zu den Immissionswerten aufgenommen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 29.01.2019 den erneuten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Begründung gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 07.02.2019 ortsüblich in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht und fand zwischen dem 19.02.2019 und dem 20.03.2019 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen statt. Zeitgleich wurden auch die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erneut beteiligt. Zwischenzeitlich liegt der Gemeinde die landesplanerische Zustimmung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vor. Die zusätzlich geschaffenen 3 Wohneinheiten werden im Rahmen der laufenden Fortschreibung der Stadt-Umland-Vereinbarung berücksichtigt.

Gemeinde Gägelow  
 Übersichtskarte über den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 16  
 "Ortslage Weitendorf"



**Finanzielle Auswirkungen: Kosten sind im Haushalt geplant.**

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

## über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"

Teil A – Planzeichnung M 1:750



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 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

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

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

— Hauptwasserleitung, unterirdisch

— Transportleitung für Trinkwasser, unterirdisch

— Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

A1 Feldhecke, privat

A2 Sichtschutzpflanzung, privat

A3 naturnahe Wiese, privat

Abstandsgrün, öffentlich

B Biotop, geschützt nach § 20 NatSchAG M-V

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der Anwohner der Flurstücke 160/3, 170/1, 169/1 und 158/2 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

Umgrenzung von Flächen, in denen der Geruchsimmissionswert von Allgemeinen Wohngebieten überschritten werden kann (s. Hinweise)

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

Bemaßung in m

Baum, künftig fortfallend

Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GW Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III

Bäume, geschützt § 18 NatSchAG M-V

Plangrundlagen:

Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018, Digitale Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gägelow, Satzungen der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie deren bisherige Änderungen; eigene Erhebungen.

Planungsbüro HUFMANN

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzpfaden 17b • 23936 Wismar

Tel. 03841 470640 • info@pbb-wismar.de

4 von 74 in Zusammenstellung

### Unverbindliche Planerläuterung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 umfasst das Flurstück 65/2 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Weitendorf und wird im Süden als Allgemeines Wohngebiet auf der ehemaligen Fläche für die Gemeindefestsetzung festgesetzt. Diese Fläche wurde in der Vergangenheit nicht realisiert und soll nun deshalb durch die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern städtebaulich in die Ortslage integriert werden. Im Norden wird eine Feldhecke als Ausgleichsfläche festgesetzt, um einen attraktiven Ortszugang und eine Verbindung zwischen Wohnbau und freier Landschaft zu schaffen. Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Auch hier wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Teil der Zuwegung (Flurstück 161/1 (teilw.)) wird aufgrund von veränderten Eigentumsverhältnissen mit in das VA einbezogen. Ebenfalls wird die ehemals festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" als VA festgesetzt, da diese in der Vergangenheit nicht realisiert wurde und sich das städtebauliche Konzept der Gemeinde hier geändert hat.

### Praambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" gelehrt. Die "Langen Straße Nord" sowie Flächen im Zentrum der Ortslage Weitendorf gelegen zwischen den Straßenzügen der "Langen Straße Ost", umfassend die Flurstücke 65/2 (teilw.), 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Bestandsdrehlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldhecke" (A1) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine freiwachsende, 5 m breite und naturnahe Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m und Bäume alle 10 m in der mittleren Reihe zu pflanzen. Nördlich und südlich der Hecke ist ein Krautsaum von jeweils 1 m zu entwickeln und durch eine Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen. Das Mahgut ist abzutransportieren.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sichtschutzgrün" (A2) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine freiwachsende, 5 m breite und naturnahe Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m und Bäume alle 10 m in der mittleren Reihe zu pflanzen. Beidseitig der Hecke ist ein Krautsaum von jeweils 1 m zu entwickeln und durch eine Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen. Das Mahgut ist abzutransportieren.

4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Wiese" (A3) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Es ist die Rasensaatmischung 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern zu verwenden. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Wiese auch beweidet werden.

4.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die vorhandenen Grünflächen dauerhaft durch Mahd 1- bis 2-Mal pro Jahr zu erhalten sowie die vorhandenen Sträucher zu erhalten.

4.5 Für den Ausgleich von 8 zu rodenden Bäumen im Geltungsbereich 1 sind 4 einheimische Laubbäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" zu pflanzen. Alle festgesetzten Bäume sind als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzangebote innerhalb des Geltungsbereiches 1 weiterhin zu berücksichtigen. Die Entwicklungspflege einschließlich einer regelmäßigen Bewässerung beträgt mindestens 3 Jahre.

4.6 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Pflegeschnitte an den zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen sind zulässig.

4.7 Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100): Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*) Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*) Schlehe (*Prunus spinosa*) Hundrose (*Rosa canina*) Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) Korb-Weide (*Salix viminalis*) Bruch-Weide (*Salix fragilis*) Sal-Weide (*Salix caprea*)

Pflanzliste B - Überhälter Als Baumarten für Überhälter in der Feldhecke sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden: Stiel-Eiche (*Quercus robur*) Feldahorn (*Acer campestre*) Winter-Linde (*Tilia cordata*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) Holz-Äpfel (*Malus sylvestris*)

Alle sonstigen Festsetzungen, die allgemeinen Hinweise sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 16 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

### Verfahrensvermerke:

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde am 20.03.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen erfolgt.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2018 den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2018 über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 10.04.2018 bis zum 14.05.2018 im Amtsgebäude des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Dienststunden nach § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltschadung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen bekannt gemacht worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Nach der öffentlichen Auslegung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergaben sich weitere Änderungswünsche. Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2019 den erneuten Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 19.02.2019 bis zum 20.03.2019 im Amtsgebäude des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltschadung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen bekannt gemacht worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... in der Ostsee-Zeitung sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

les Bruch

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"

für einen Teil der Gemeindebedarfsfläche in der Ortslage Weitendorf, gelegen östlich der "Langen Straße Nord" sowie Flächen im Zentrum der Ortslage Weitendorf gelegen zwischen den Straßenzügen der "Langen Straße Ost", umfassend die Flurstücke 65/2 (teilw.), 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 27.01.2020

### Besonderer Hinweis zu Geruchsimmissionen

Innerhalb der Geltungsbereiche können die Geruchsimmissionswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 Prozent der zulässigen 10 Prozent der Jahresstunden überschritten werden. Ausführliche Informationen dazu werden in der Begründung unter Punkt 4 getroffen.

### Allgemeine Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkmale betroffen. Um die Arbeiten möglichst baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Betrieben für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfG (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, sind 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 Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 1 087 m² KFA wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto NWM-044 "Roter See Nord" der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landesforst MV Flächenagentur.

Ersteinrichtung der Flächen (Abschieben/ Umbruch der Vegetation) sowie ggf. erforderlichen Eingriffe in die Gehölz- und Baumbestände sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Demnach sind Gehölzbesetzungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Der § 18 NatSchAG M-V untersagt jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Einzelbäumen führen können. Neben den unzulässigen Fällungen sind somit auch die Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen. Zu den Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (= Kronentraufe + 1,5 m) zählen, neben der Errichtung von baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Für die zu erhaltenden Bäume sind diese Wurzelschutzbereiche bei jeglichen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Amt Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

4 von 74 in Zusammenstellung

# **GEMEINDE GÄGELOW**

## **Abwägung**

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"**

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 27.01.2020

**Ministerium für Energie,  
Infrastruktur und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern,  
19048 Schwerin

Verteiler (siehe unten)

Bearbeiterin: Frau Kunkel  
Telefon: 0385 588-8361  
E-Mail: [Irmtraud.Kunkel@em.mv-regierung.de](mailto:Irmtraud.Kunkel@em.mv-regierung.de)  
Geschäftszeichen: VII1360-1 - 502  
Datum: 19. Dezember 2019

**Verteiler**

1. Amt Dorf Mecklenburg für die Gemeinde Metelsdorf, Herr Rohde, E-Mail: [e.rohde@amt-dm-bk.de](mailto:e.rohde@amt-dm-bk.de)
2. Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow, E-Mail: [info@grevesmuehlen.de](mailto:info@grevesmuehlen.de)
3. Bürgermeister der Gemeinde Gägelow Herr Helms-Ferlemann, E-Mail: [buergemeister@gaegelow.de](mailto:buergemeister@gaegelow.de)
4. Planungsbüro Hufmann: [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)
5. Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg: E-Mail: [poststelle@afrlv.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlv.mv-regierung.de)

Anlass:

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow- hier:** Ergänzung der landesplanerischen Stellungnahme des AfRLWM vom 21.03.2019 und

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Metelsdorf – hier:** Ergänzung der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf unsere vom Planungsbüro Hufmann initiierte Beratung am 26.11.2019 im Energieministerium zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden Gägelow und Metelsdorf.

Teilnehmer der Beratung waren: Herr Dahlke, (EM, Abteilungsleiter Energie und Landesentwicklung), Frau Kunkel (EM, Referentin), Herr Rohde (LVA Dorf Mecklenburg), Frau Rath (Amt Grevesmühlen–Land), Herr Helms-Ferlemann (Bürgermeister Gägelow), Frau Plieth (Amt Dorf Mecklenburg), Herr Hufmann (Planungsbüro)

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Hausanschrift:  
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0  
Telefax: 0385 588-8099  
E-Mail: [poststelle@em.mv-regierung.de](mailto:poststelle@em.mv-regierung.de)  
Internet: [www.em.regierung-mv.de](http://www.em.regierung-mv.de)

Hintergrund des Gespräches war zum einen die negative landesplanerische Stellungnahme vom 21.03.2019 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow (Umwidmung einer bislang für Allgemeinbedarf geplanten Fläche in WA für ca. 4 WE) und zum anderen die nicht abschließende landesplanerische Stellungnahme vom 22.7.2019 zur 2. Änderung des FNP der Gemeinde Metelsdorf, Ortsteil Klüssendorf (Bereich Gutshofanlage 3-4 WE). Auf Grund der landesplanerischen Stellungnahme hat der Landkreis NWM die Genehmigung der Bauleitpläne versagt, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnungsbaus nicht gegeben sind.

Die Gemeinden bzw. der Planer hatten im Gespräch dargelegt, dass sich die beabsichtigten Planungen städtebaulich sinnvoll und schlüssig in die Gesamtentwicklung der Ortslagen einfügen bzw. diese abrunden, die Erschließung gesichert ist und das städtebauliche Gewicht (Anzahl der geplanten WE) die Wohnungsbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Wismar nicht negativ beeinträchtigen.

In diesem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass seit einigen Monaten die Stadt-Umland-Gespräche zur Wohnungsbauentwicklung mit der Hansestadt Wismar laufen. So wurde mitgeteilt, dass am 6.12.2019 ein weiteres SUR- Gespräch unter Leitung von Herrn Rohde im Rathaus Wismar stattfinden wird. Einigung besteht darin, den SUR Kommunen ein Wachstum von 6 % des Wohnungsbestandes 2018 zu gewähren (Das Thema: Umgang mit „Altersgerechtem Wohnen“ ist noch offen z.B. Anrechnung auf die 6 % ja/nein bzw. in welcher Höhe?). Die geplanten WE der o.g. Bauleitpläne der Gemeinde Gägelow bzw. Metelsdorf fügen sich in den „6% Entwicklungsrahmen“ ein bzw. werden Bestandteil dieser Kontingentierung.

*Anmerkung: Das Gespräch mit der Hansestadt Wismar und den Umlandgemeinden hat unter Teilnahme des AfRL WM am 09.12.2019 stattgefunden. Ein Ergebnis war die Einigung zum o.g. Entwicklungsrahmen von 6 % für alle Umlandgemeinden bezogen auf den Wohnungsbestand von 2018 (bis 2030 und Überprüfung 2025). Altersgerechtes Wohnen ist Dauerwohnen gleichzusetzen. Sonderregelungen sollen zu stationären und teilstationären Pflegeeinrichtungen getroffen werden.*

#### Ergebnis der Beratung:

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow- und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Metelsdorf wird landesplanerisch zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Irmtraud Kunkel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Beratungsgespräch aufgrund der negativen landesplanerischen Stellungnahme vom 21.03.2019 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" abgehalten wurde. Die negative landesplanerische Stellungnahme vom 21.03.2019 hatte zur Folge, dass der Landkreis NWM die Zustimmung zur vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes versagte. Somit wurde auch keine Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 seitens des Landkreises in Aussicht gestellt.

In dem Beratungsgespräch wurde dargelegt, dass sich die beabsichtigte Planung städtebaulich in die Gesamtentwicklung der Gemeinde einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Schaffung der zusätzlichen Wohnbebauung die Wohnungsbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar nicht negativ beeinträchtigt. Zudem wurde in einem Gespräch eine Einigung zum zulässigen Wachstum der SUR Kommunen von 6 % des Wohnungsbestandes 2018 erzielt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sich in den Entwicklungsrahmen von 6 % einfügt.

#### Zu Anmerkung

Die Gemeinde nimmt die Anmerkung zur Kenntnis.

#### Zu Ergebnis der Beratung

Die Gemeinde nimmt das Ergebnis der Beratung zur Kenntnis. Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" wird landesplanerisch zugestimmt. Damit sind auch die diesbezüglichen rechtlichen Voraussetzungen für die Zustimmung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

## Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Grevesmühlen-Land  
Für die Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Theresa Werner  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: [theresa.werner@strlkw.mv-regierung.de](mailto:theresa.werner@strlkw.mv-regierung.de)  
AZ: 120-508-49/19  
Datum: 21.03.2019

nachrichtlich: Hansestadt Wismar, LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

### Landesplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 15.02.2019 (Posteingang: 21.02.2019)  
Ihr Zeichen: 6004.mat

Sehr geehrter Herr Janke,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

#### Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 3. Änderung des B-Plans Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Januar 2019) vorgelegen.

Das o. g. Vorhaben wurde bereits auf Grundlage des Entwurfes mit dem Bearbeitungsstand März 2018 mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.05.2018 raumordnerisch bewertet. Die Planungsziele des vorliegenden Vorhabens haben sich nicht geändert.

#### Raumordnerische Bewertung

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.05.2018 wurde keine abschließende Bewertung vorgenommen. Mit Schreiben vom 01.03.2019 (Posteingang: 01.03.2019) hat der Landkreis Nordwestmecklenburg nun um eine abschließende Bewertung gebeten.

Anschrift:  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: [poststelle@strlkw.mv-regierung.de](mailto:poststelle@strlkw.mv-regierung.de)

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die vorliegende Planung nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung (LPIG, LEP M-V und RREP WM) beurteilt wurde.

#### Zu Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben (Entwurf, Bearbeitungsstand März 2018) bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.05.2018 raumordnerisch bewertet wurde und die Planungsziele sich nicht verändert haben.

#### Zu Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die landesplanerische Stellungnahme vom 14.05.2018 keine abschließende Bewertung enthielt und der Landkreis Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 01.03.2019 um eine solche gebeten hat.

1. Laut dem LEP M-V und dem RREP WM befindet sich die Gemeinde Gägelow im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar (vgl. 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM).
2. Die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. 3.3.3 (2) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen SUR. In Verbindung damit ist außerdem Programmsatz 4.2 (3) Z LEP M-V maßgebend, wonach bei der Wohnbauflächenentwicklung in geeigneten Gemeinden der SUR vom Eigenbedarf abgewichen werden kann. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept des jeweiligen SUR.
3. Laut Festlegungen des interkommunal abgestimmten Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 wurde der Gemeinde Gägelow ein Entwicklungspotenzial von 34 WE zugestanden (vgl. AfRL WM (2011): Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar, S. 44). Die Gemeinde Gägelow hat jedoch bereits in dem Zeitraum von 2011 bis 2016 50 WE neu errichtet und damit ihr Entwicklungspotenzial deutlich überschritten (vgl. GGR, ALP (2019): Wohnungsbedarfsprognose für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2030 – Entwurf). Daher entspricht das o. g. Vorhaben unter Zugrundelegung des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 nicht Programmsatz 4.2 (3) Z LEP M-V.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Umlandgemeinden bereits die Fortschreibung des interkommunal abgestimmten Wohnungsbaukonzeptes für den SUR Wismar eingeleitet hat, welche für das AfRL WM in Zukunft eine aktualisierte Bewertungsgrundlage darstellen wird. In diesem Rahmen ist auch die vorliegende Planung der Gemeinde Gägelow in den interkommunalen Abstimmungsprozess einzubeziehen.

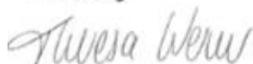
#### Bewertungsergebnis

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow entspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Bei Vorliegen eines neuen interkommunal abgestimmten Wohnungsbaukonzeptes für den SUR Wismar kann eine erneute Bewertung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 16 der Gemeinde Gägelow erfolgen.

#### Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Theresa Werner

Zu 1.: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich die Gemeinde Gägelow im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar befindet.

Zu 2.: Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Hinweise zu den Stadt-Umland-Räumen (SUR) zur Kenntnis.

Zu 3.: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Entwicklungspotenzial gemäß SUR Wismar 2011 bereits ausgeschöpft wurde und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 daher nicht dem Rahmenplan des aktuellen SUR Wismar entspricht.

Zu 4.: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Fortschreibung des interkommunal abgestimmten Wohnungsbaukonzeptes für den SUR Wismar bereits eingeleitet wurde und die vorliegende Planung in den interkommunalen Abstimmungsprozess einzubeziehen ist.

#### Zu Bewertungsergebnis

Die Gemeinde nimmt das raumordnerische Bewertungsergebnis zur Kenntnis. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entspricht nach Auffassung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. An dieser Stelle verweist die Gemeinde auf die nunmehr mit Datum vom 19.12.2019 vorliegende landesplanerische Zustimmung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V.

#### Zu Abschließende Hinweise

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Die Landrätin**  
 Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Gemeinde Gägelow  
 über Amt Grevesmühlen-Land  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Franziska Sack  
 Zimmer 2.218 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6303 **Fax** 03841 3040 6303  
**E-Mail** f.sack@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
 Grevesmühlen, 22.03.2019

### 3. Änderung B-Plan Nr. 18 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Frau Matschke,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Gägelow mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 29.01.2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SG Untere Naturschutzbehörde</li> <li>• SG Untere Wasserbehörde</li> <li>• SG Untere Abfall- und Immissions-schutzbehörde</li> <li>• SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</li> </ul>	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenbaulasträger</li> <li>• Straßenaufsichtsbehörde</li> </ul>
	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	<b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b>

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Seite 1/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es sich bei den vorgelegten Unterlagen um die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 handelt. Die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 18" ist ein redaktioneller Fehler.

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden nachfolgend behandelt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Franziska Sack  
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Seite 2/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
**Web** [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE01 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**Anlage****Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung****I. Allgemeines**

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt in der Ortslage Weitendorf die Ausweisung von 3 Bauplätzen.

**II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel****Rechtsgrundlagen**

PlanZV Die „90“ ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung.

**III. Planerische Festsetzungen*****Planzeichnung:***

Die Erschließung im Geltungsbereich 2 soll teilweise durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Diese Festsetzung geht ins Leere, solange die Begünstigten nicht festgesetzt sind. Damit ist die Erschließung für einen Teilbereich des Planes nicht geregelt, wie es für eine ordnungsgemäße städtebauliche Ordnung i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und der Bestimmtheit ist die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte deutlich erkennbar zu vermaßen.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.

Ich weise darauf hin, dass entsprechend § 4 LBauO M-V die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss. Das heißt, sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh- Fahr und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 Abs.2 LBauO M-V zu beachten.

Seite 3/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 0599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE81 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NW/M00000033673

**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis, dass die "90" nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist und berücksichtigt diesen.

**Zu III. Planerische Festsetzungen**

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zu der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten Erschließung im Geltungsbereich 2 zur Kenntnis und berücksichtigt diese. Die Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt. Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird ergänzt.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Kenntnis.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Erschließung des Baugrundstückes durch die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierte Fläche über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert sein muss.

**IV. Begründung**

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

**Zu 1.2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

Der erste Geltungsbereich umfasst, nach Angaben aus dem Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, das Flurstück 65/2, nicht 65/1.

**Zu 1.2 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Voraussetzung muss grundsätzlich erfüllt sein, bevor die Gemeinde die vorliegende Planung rechtskräftig machen kann. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung stellt hier einen Kernpunkt dar.

**Fachdienst Bauordnung und Umwelt****Untere Naturschutzbehörde**

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.	<b>x</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**Eingriffsregelung: Frau Hamann**

Für die Anlage einer extensiven Wiese (A3) und einer Feldhecke (A1 und A2) im nördlichen Plangeltungsbereich 1 wurde eine Kompensationswertzahl von 3,5 angenommen. Wie ich bereits in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 16 ausgeführt habe, sind bei der Einstufung der Kompensationswertzahl die in den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (HzE) unter Punkt 2.6.1 genannten Kriterien zu berücksichtigen. Nur bei Erfüllung dieser Kriterien kann die Kompensationswertzahl der mittleren (oberen) Spanne zugeordnet werden. Die Lage der geplanten Kompensationsmaßnahmen am Ortsrand zur freien Landschaft und die Funktionen der Maßnahmen als Lebensraum entsprechen nicht den unter Punkt 2.6.1 der HzE aufgeführten Kriterien. Die Kompensationswertzahl für die internen Maßnahmen ist daher auf 2,0 zu reduzieren.

Es ist davon auszugehen, dass mit den internen Maßnahmen im Plangeltungsbereich 1 der erforderliche Ausgleich für die mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Gägelow vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden kann.

Seite 4/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

**Zu IV. Begründung**

Zu 1.2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird den redaktionellen Fehler beheben.

Zu 1.2 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zum Entwicklungsgebot zur Kenntnis. Der Geltungsbereich 2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird in dem wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt und entspricht daher nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes war die Fläche des Geltungsbereiches 1 Teil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich 4), die am 05.12.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde. Die Genehmigung des Landkreises erfolgte am 06.07.2018, jedoch ohne den Teilbereich 4. Dieser wird, aufgrund der Einigung zum Entwicklungsrahmen (siehe Stellungnahme Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V vom 19.12.2019), zur nachträglichen Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg eingereicht. Nach der erfolgten nachträglichen Genehmigung und der entsprechenden Bekanntmachung wird das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB für den Geltungsbereich 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ebenfalls eingehalten.

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde Belange bestehen, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Eingriffsregelung

Die Einstufung der Kompensationsmaßnahmen wurde auf eine Wertigkeit von 2,5 reduziert.

Aufgrund der benannten Reduzierung der Wertigkeit der Kompensationsmaßnahmen werden weitere externe Maßnahmen notwendig. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 1 087 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto NWM-044 "Roter See Nord" der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landesforst MV Flächenagentur.

**Artenschutz: Frau Kureck**

Laut vorliegender Begründung zum B-Plan konnten im Untersuchungsgebiet bei den Begehungen und der Kartierung der Biotoptypen keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit ausgeschlossen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes kann dieser Aussage gefolgt werden, sofern in die Satzung folgende Festlegung aufgenommen wird:

„Die Ersteinrichtung der Flächen (Abschieben/ Umbruch der Vegetation) sowie ggf. erforderliche Eingriffe in die Gehölz- und Baumbestände sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.“

Sofern die entsprechende Anpassung erfolgt und die Festlegungen auch entsprechend umgesetzt werden, ergeben sich im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange derzeit keine weiteren Hinweise oder Bedenken.

**Rechtsgrundlagen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Untere Abfall, Boden- und Immissionsschutzbehörde**

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz	
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.	<b>X</b>

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Artenschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der uNB der Aussage gefolgt werden kann, dass keine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Umsetzung der Planung entstehen, sofern folgende Festlegung aufgenommen wird.

Es ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan bereits auf den § 39 BNatSchG verwiesen. Dieser Hinweis wird um die in der Stellungnahme benannte Formulierung ergänzt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, das unter Berücksichtigung des zuvor beschriebenen Hinweises im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange derzeit keine weiteren Hinweise oder Bedenken bestehen.

Untere Abfallbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Abfallbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist und aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen bestehen.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz	
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.	✘

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Hendlar	
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.	✘

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 16 wird in zwei Geltungsbereiche geteilt, für die innerhalb der Ortslage jeweils ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll.

An die Ortslage Weitendorf grenzt östlich eine Schweinemastanlage an. Aufgrund der Tierplatzanzahl von 3.400 handelt es sich hierbei um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 Abs. 1 BImSchG. Die Anlage wurde mit Bescheid vom 06.05.1997 vom StALU genehmigt.

Zum ersten Planentwurf wurde am 25.05.2018 durch die Untere Immissionsschutzbehörde Stellung genommen. Es wurde auf bereits vorausgegangene Stellungnahmen zum Ursprungsplan und der 1. Änderung verwiesen und erneut darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der nach GIRL M-V<sup>1</sup> zulässigen Immissionen nur mithilfe eines aktuellen Geruchsgutachtens möglich sei.

Daraufhin wurde im Auftrag der Gemeinde mit Datum vom 30.08.2018 eine Geruchsimmisionsprognose durch das Büro ECO-CERT erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Baugrenzen des Geltungsbereiches 1 relative Geruchsstundenhäufigkeitenwerte von 10,2 – 13,3 % des

<sup>1</sup> Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmisions-Richtlinie – GIRL M-V) - vom 15. August 2011

Seite 6/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NW000000033673

### Untere Bodenschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist und aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen bestehen.

### Untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Nachfolgend setzt sich die Gemeinde ausführlich mit dem Thema Immissionsschutz auseinander.

Östlich angrenzend an die Ortslage Weitendorf befindet sich eine immissionsschutzrechtlich relevante Schweinemastanlage.

Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.05.2018 zum ersten Planentwurf wies bereits darauf hin, dass für die Beurteilung der zulässigen Immissionen ein aktuelles Geruchsgutachten notwendig ist.

Die Gemeinde beauftragte am 30.08.2018 das Büro ECO-CERT mit der Erstellung einer Geruchsimmisionsprognose.

Jahres und im Geltungsbereich 2 Werte von 11,1 – 14,2 % des Jahres zu erwarten sind. Somit wird der grundsätzlich im Wohngebiet zulässige Wert von 10 % in beiden Geltungsbereichen überschritten.

Am 23.11.2018 fand zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise in den Büroräumen des Landkreises in Grevesmühlen ein Termin mit Vertretern des Bauamtes Grevesmühlen, der Gemeinde Gägelow, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Stabstelle Wirtschaftsförderung Regionalentwicklung und Planen und dem verantwortlichen Planer statt.

Es wurde erörtert, dass Weitendorf entsprechend der Auslegungshinweise zur GIRL M-V<sup>2</sup> als Ortslage eingeordnet werden könnte, für die aufgrund der historischen Entwicklung durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Tierhaltungsanlage die Zuordnung des Immissionsrichtwertes für Dorfgebiete gerechtfertigt ist:

"Aufgrund der historischen Entwicklung kann die Situation in den neuen Bundesländern besondere Anforderungen an die Berücksichtigung der Ortsüblichkeit stellen. So mussten in der DDR die ehemals prägenden Hofstellen innerhalb vieler Dörfer infolge der Kollektivierung der Landwirtschaft aufgegeben werden. Sie wurden durch große Einheiten ersetzt, die überwiegend in Ortsnähe, planungsrechtlich im Außenbereich, errichtet und dort seit Jahrzehnten betrieben werden. Dies führte dazu, dass im Innenbereich der betroffenen Dörfer nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden sind, der jeweilige Siedlungsbereich jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft der Tierhaltungsanlagen geprägt wird. Für die im Einwirkungsbereich solcher Tierhaltungsanlagen gelegenen Grundstücksnutzungen kann deshalb die Zuordnung des Immissionswertes für Dorfgebiete gerechtfertigt sein. In begründeten Einzelfällen kann sogar noch über diesen Wert hinaus gegangen werden" (Begründung und Auslegungshinweise zur Geruchsimmisions-Richtlinie S. 9).

Unter Beachtung der Ortsüblichkeit kann hier in der Einzelfallbetrachtung die Heranziehung des Immissionsrichtwertes für Dorfgebiete als zulässig betrachtet werden, da die Schweinemastanlage aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage direkt angrenzend an die gewachsene Ortslage Weitendorf betrieben wird. Der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete der GIRL M-V liegt bei 15 %. Dieser wird innerhalb der Baugrenzen der beiden Geltungsbereiche eingehalten.

Diese Herleitung wurde in den aktuellen Begründungsentwurf entsprechend unter Punkt 4. „Immissionsschutz“ vollständig aufgenommen. Im Planentwurf wird unter

<sup>2</sup> Begründung und Auslegungshinweise zur Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen (Geruchsimmisions-Richtlinie – GIRL M-V vom 15. August 2011, AmtsBl. M-V S. 534)

Seite 7/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03941 3040 0  
Fax 03941 3040 0599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE51 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

Der für Wohngebiete zulässige relative Geruchsstundenhäufigkeitswert von 10 % des Jahres wird für beide Geltungsbereiche überschritten.

- Geltungsbereich 1: 10,2 - 13,3 % des Jahres
- Geltungsbereich 2: 11,1 – 14,2 % des Jahres

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der historischen Entwicklung der unmittelbaren Nachbarschaft zur Tierhaltungsanlage die Heranziehung des Immissionsrichtwertes für Dorfgebiete als zulässig betrachtet wird. Der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete liegt bei 15 %. Dieser wird innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 eingehalten.

dem Punkt „Besondere Hinweise“ auf die Überschreitung des Richtwertes für Allgemeine Wohngebiete hingewiesen.

Insoweit kann dem Entwurf in der vorliegenden Form aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hinsichtlich der Geruchsproblematik zugestimmt werden.

Die Ausführungen zu möglichen Lärmimmissionen ausgehend von der im Ort befindlichen Schlosserei ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ebenfalls nicht zu beanstanden. Entsprechend einer Untersuchung des TÜV Nord aus dem Jahr 2003 sind keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb zu erwarten.

#### **Fachdienst 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.

#### **Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zur oben genannten 3. Änderung von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Die geplante Parkanlage entfällt. Die Ausweisung neuer Baugrundstücke ist geplant.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der umliegenden Bewohner sind zu beachten.

#### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken. Die Abfallentsorgung kann für die im Satzungsentwurf dargestellten Flächen über das vorhandene Straßennetz sichergestellt werden.

Um die Leichtigkeit der Abfallentsorgung jedoch nicht zu beeinträchtigen, ist für das westliche Baufenster an der „Langen Straße“ (Baufeld gegenüber „Lange Straße 20 a“) ein Behälterstellplatz auszuweisen.

Seite 8/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hinsichtlich der Geruchsproblematik zugestimmt wird.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die ansässige Schlosserei, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, ebenfalls keine Beanstandungen entstehen.

#### **Fachdienst Bau und Gebäudemanagement**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde sowie des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen.

#### **Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken bestehen. Die Abfallentsorgung ist durch das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Ausweisung eines Behälterstellplatzes zur Kenntnis und verzichtet auf diese. Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der öffentlichen Straße für die Abholung bereitzustellen.

An diesem Stellplatz sind die Abfallbehälter am Vortag der Abholung ab 18:00 Uhr bis spätestens 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bzw. 05:00 Uhr an feiertagsbedingten Verschiebungen) durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen.

Ein geeigneter Standort wäre hierfür beispielsweise im Bereich des Abzweiges der Langen Straße zwischen Haus Nr. 22 und 24 gegeben.

#### Fachdienst Kataster und Vermessung

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. 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.**

Anlage: A4 Flurkarte mit Luftbild      Maßstab 1:1.000

Die Hinweise zur Bereitstellung werden zur Kenntnis genommen.

#### Fachdienst Kataster und Vermessung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes keine Einwände und Bedenken bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht überprüft wurde.

Seite 9/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Roslocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NW00000033673



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Die Landrätin  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Bauordnung und Planung  
Frau Riegel  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Auskunft erteilt Frau Olgemann  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6223 Fax 03841 / 3040-86296  
E-Mail [vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de](mailto:vorbereitung-kva@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 2019-B1-0043  
Grevesmühlen, 19.03.2019

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
20.02.2019

### Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan 3. Änderung B-Plan Nr. 16 "OL Weitendorf" Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken.  
In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.  
Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von  
Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

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.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A4 Flurkarte mit Luftbild Maßstab 1:1000

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49;  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM0000033673

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes keine Einwände und Bedenken bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht überprüft wurde.



Landkreis Nordwestmecklenburg  
- Die Landrätin -  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 19.03.2019

Gemarkung: Warin (13 0580)  
Flur: 5  
Flurstück: 58

Gemeinde: Warin, Stadt (13 0 74 084)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Bützower Str. 2



0 15 30 45 Meter  
Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umnutzung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung  
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu  
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

R	WV	Eilt	411	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 15. März 2019				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Stadt Grevesmühlen  
Frau Matschke  
Rathausplatz 1  
23936 Grebesmühlen

Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: A.Geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-066-19-5122-74022  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 13. März 2019

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16  
"Ortslage Weitendorf"**

Ihr Schreiben vom 15. Februar 2019

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o.g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Die Umsetzung der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ wird zum dauerhaften Entzug von ca. 7.680 m<sup>2</sup> Fläche, davon etwa die Hälfte landwirtschaftlich genutztes Grünland führen. Durch interne Kompensationsmaßnahmen kann die Maßnahme vollständig ausgeglichen werden. Der betroffene Landwirt muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der o.g. Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen kann. Es ist notwendig, unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Dränagen an landwirtschaftlichen Flächen unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Es muss über einen finanziellen Ausgleich mit dem Landwirt bzw. dem Eigentümer der Fläche des Geltungsbereiches 1 verhandelt werden.

Es werden keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzhinweise:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGB M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.staluwm.de/Service/Datenschutz/](http://www.staluwm.de/Service/Datenschutz/).

**Zu 1. Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ca. 7 680 m<sup>2</sup> Fläche entzogen werden, wovon ca. die Hälfte landwirtschaftlich genutztes Grünland ist. Die Maßnahme kann durch interne Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

**Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in keinem Bodenordnungsverfahren befindet und keine Bedenken und Anregungen aus Sicht der integrierten ländlichen Entwicklung bestehen.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden****3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

**3.2 Wasser**

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

**3.3 Boden**

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft****4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist nachfolgende Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde:

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstück
Stefan Wille-Nibur	Schweinemastanlage	Weitendorf, Flur 1	71/3

Diese Anlage hat Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Unter der Option, dass für den Bereich der an der Schweinemastanlage angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Ortsüblichkeit der Immissionswert für Dorfgebiete herangezogen werden kann, wird dem Vorhaben zugestimmt.

Im Auftrag



Henning Remus

Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden

Zu 3.1 Naturschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Naturschutzes nicht betroffen sind. Die Belange anderer Naturschutzbehörden jedoch zu prüfen sind.

Zu 3.2 Wasser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen berührt werden und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3 Boden

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Auskünfte aus dem Altlasten- und Bodenschutzkataster beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V geführt werden.

Zu 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich in immissionsschutzrelevanter Umgebung eine Anlage (Schweinemastanlage) befindet, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurde.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben zugestimmt wird, wenn der Immissionswert für Dorfgebiete herangezogen werden kann.



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand



### Forstamt Grevesmühlen

Forstamt Grevesmühlen · Ap der B-105 · 23936 Gostorf		057	Bearbeitet von: Frau Handschak	
R	WV		Telefon: 0 3 88 17 7599-0	
Stadt Grevesmühlen			Fax: 0 3 994/ 235-426	
Der Bürgermeister			e-mail: grevesmuehlen@ifoa-mv.de	
Rathausplatz 1			Aktenzeichen: 7444.382	
23936 Grevesmühlen			(Bitte bei Schriftverkehr angeben)	
Eingegangen			Gostorf, den 24.04.2018	
26. April 2018				
Bgm	HA	KA	BA	CA

### Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“

Hier: Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B-Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

**Der oben genannten Satzung wird von Seiten der Forstbehörde zugestimmt.**

#### Begründung:

Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Waldflächen von der Planung betroffen sind und die Forstbehörde der Planung zustimmt.

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz-Reuter-Platz 9  
17139 Meckeln

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank  
BLZ: 150 000 00 (Inland)  
Konto: 150 01530  
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)  
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35-400  
E-mail: zentralee@ifoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Stadt Grevesmühlen  
Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Bearbeiter Ihre Zeichen/Nachricht vom Unser Zeichen Datum  
Dorf Mecklenburg, den 23.04.2018

Betr.: Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16  
"Ortslage Weitendorf"

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Bauvorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß

  
Uwe Brüsewitz  
Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" keine Bedenken bestehen.

Verbandsvorsteher: Elmar Mehlitz ☎ (03841) 32 75 80 wbv\_wismar@wbv-mv.de  
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 hrusewitz@wbv-mv.de  
Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00



Karl-Marx-Str. 7/9  
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Stadtrat  
R | WW | Ein | 676

Stadt Grevesmühlen  
Standort- und Anschlusswesen

Stadt Grevesmühlen  
Eingegangen

30. April 2018

Sprechzeiten:  
Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 19.00 Uhr

BA | OA

Postfach 11/ck  
Cornelia Kumbornuss  
757 610  
Datum 26.04.2018

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" Reg.-Nr. 0128/18-40**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Übergabe der Unterlagen am 06.04.2018 baten Sie um Stellungnahme zum Entwurf der vorgenannten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Gägelow für die Ortslage Weitendorf.

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.

Der Entwurf zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 16 sieht vor, für das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich 1 eine zentrale Ableitung in ein noch zu errichtendes Regenrückhaltebecken zu schaffen sowie das Niederschlagswasser im Geltungsbereich 2 zu versickern.

Da die Ortslage Weitendorf in die Versickerungssatzung des ZVG aufgenommen wurde, wäre in diesem Zusammenhang der Nachweis einer dezentral möglichen Niederschlagswasserbeseitigung für das gesamte Bebauungsgebiet im Rahmen des B-Planverfahrens zu erbringen. Sollte eine dezentrale Beseitigung nicht möglich sein, ist der Bau einer zentralen Entwässerung erforderlich. Die Realisierung erfolgt über eine notwendige Erschließungsvereinbarung, wobei die Anlagen nach Fertigstellung vom ZVG übernommen werden. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen. Auf Grundlage der erbrachten Nachweise erfolgt eine Anpassung der Versickerungssatzung des ZVG.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lachmann

**Verteiler:**  
Trientx  
338811 75 71 11  
zweckverband.gm.de  
Internet: www.zweckverband.gm.de

St. Nr.: 079-13390208  
URN-ID: DE137441630

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE26 1425 1000 0000 0442 00  
BIC: NOLADE21WIS

**Commerzbank AG**  
IBAN: DE02 1504 0000 0004 1010 00  
BIC: COBADE33XXX

**Deutsche Kreditbank AG**  
IBAN: DE39 1209 0000 0000 0004 22  
BIC: BKFD33HAN33



Montag bis  
Freitag  
09.00 bis 12.00 Uhr

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Grevesmühlen lediglich für die Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ortslage Weitendorf in die Versickerungssatzung des ZVG aufgenommen wurde.

In dem Geltungsbereich 2 ist das Niederschlagswasser zu versickern. In dem Geltungsbereich 1 ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Im Südosten des Geltungsbereiches 1 befindet sich ein Biotop in Form eines naturnahen Feldgehölzes bzw. einer Baumgruppe. Die Baumgruppe wird durch eine Wassersecke, die der Retention dient und immer schon Bestandteil des Biotopes ist, unterbrochen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die Wassersecke einzuleiten.

R	WV	Ein:	1099	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
07. Juli 2018				
Bgm	HA	KA	BA	OA
Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübbow				



**Zweckverband Wismar**  
Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Stadt Grevesmühlen  
- Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841-783052  
FAX: 03841-780407  
E-Mail: s.meier@zvwis.de  
Ihre Nachricht vom: 04.04.2018  
Ihr Zeichen: 6002/Rat  
Ihr Bearbeiter: Frau Rath

Lübbow, den 04.07.2018

#### Satzung Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weltendorf“

- Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Entwurf vom 21.03.2018

Reg.-Nr. 422/2017

Az. 3 – 13 – 1 – 09 – B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 sowie unserer vorhergegangenen Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 16, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Weltendorf, Flur 1,  
**Geltungsbereich 1:** Flurstücke: 64 (teilw.), 65/2 (teilw.)
- geplante Nutzung: Errichtung von 3 EFH
- **Geltungsbereich 2:** Flurstücke 161/1 (teilw.) 169/1, 170/1, 170/2
- geplante Nutzung: Errichtung von 2 Einzel- und einem Doppelhaus (ehemalige Bebauung bereits abgerissen)
- Fläche gesamt: 9.585 m<sup>2</sup>, davon allgemeines Wohngebiete: 6.400 m<sup>2</sup>

#### Trinkwasser und Schmutzwasser

- **Geltungsbereich 1: Flurstücke: 64 (teilw.), 65/2 (teilw.):**

Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung über die betriebsfertigen Anlagen, TW Leitung d 63x 5,8 PE-100 und Schmutzwasserkanal DN 150 Stz, beide im westlichen Straßengrundstück, gesichert.

Für die geplanten 3 Wohnhäuser sind die jeweiligen Grundstücksanschlussleitungen nach Antragstellung vorzuverlegen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass über diesen Geltungsbereich unsere Transportleitung Trinkwasser DN 150 AZ verläuft. Die Trasse dieser Leitung ist zugunsten des Zweckverbandes Wismar als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch

Telefon: 03841/78300 Zentrale  
03841/783010 Geschäftsleitung  
03841/783027 Verkehrsabrechnung  
03841/783030 MB Abwasser  
03841/783040 MB Abwasser  
03841/783050 Anschluss und Gasleitungen  
03841/783060 MB Fernwärme  
Telefax: 03841/780407  
E-Mail: info@zvwis.de

Steuer-Nr.  
079/133/80635  
Bankverbindungen  
Deutsche Kreditbank AG Schwara  
IBAN DE83 1503 0000 0000 2022 43 BIC BKW1333  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE78 1403 1000 1000 0066 26 BIC NGLA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar  
IBAN DE93 1304 0000 0355 0111 00 BIC COBA DE 3300

#### Zu Geltungsbereich 1

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung für den Geltungsbereich 1 über die vorhandenen Anlagen gesichert sind. Die jeweiligen Grundstücksanschlussleitungen sind zu beantragen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass über den Geltungsbereich 1 die Transportleitung Trinkwasser (DN 150 AZ) verläuft. Die Trasse ist zugunsten des Zweckverbandes Wismar im Grundbuch einzutragen. Der Verlauf der Trasse wird in der Planzeichnung dargestellt.

einzutragen. Diese Trasse ist von Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

**- Geltungsbereich 2: Flurstücke 161/1 (teilw.)169/1, 170/1, 170/2**

Das Flurstück 170/2 wurde bereits, von den betriebsfertigen Anlagen Trink- und Schmutzwasser in der „Langen Straße“ aus, erschlossen. Je ein Grundstücksanschluss Trink- und Schmutzwasser bestehen und sind für die geplante Bebauung zu nutzen.

Für die Flurstücke 169/1 und 170/1 besteht Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen im westlichen Straßengrundstück, Flurstück 161/1.

Bei einer beabsichtigten Privatisierung des Straßengrundstückes sind vorab alle öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen des Zweckverbandes Wismar als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

**Löschwasser**

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt, im Rahmen der mit der Gemeinde Gägelow abgeschlossenen Vereinbarung vom 02.11.2017, als gesichert.

**Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag Trink- und Schmutzwasser:**

Für den erstmaligen Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen Trink- und Schmutzwasser erhebt der Zweckverband einen Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag. Die Legitimation hierfür bildet die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Wismar - Beitragssatzung Trinkwasser (BSTW) vom 25.04.2012 in der Fassung der 1.Änderungssatzung (1. ÄBSTW) vom 13.07.2016 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Wismar - Beitragssatzung Schmutzwasser (BSSW) vom 03.03.2010 in der Fassung der 2. Änderungssatzung (2. ÄBSSW) vom 13.07.2016 und § 9 i.V.m. §§ 1 II, 2 I 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) Mecklenburg-Vorpommern.

Von der Überplanung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 sind folgende Flurstücke in Weitendorf betroffen:

Flur 1, **Geltungsbereich 1:** Flurstücke: 64 (teilw.), 65/2 (teilw.)

**Geltungsbereich 2:** Flurstücke 161/1 (teilw.)169/1, 170/1, 170/2

Das Flurstück 161/1 ist im Grundbuch mit der Nutzung Straßenverkehr ausgewiesen, so dass dies nicht beitragspflichtig werden kann.

Nicht alle Grundstücke verfügen über Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser. Erst mit deren Herstellung würde die Beitragspflicht entstehen.

So wurden für die Flurstücke 169/1 und 170/1 bereits ein Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag erhoben. Diese Beiträge wurden aber wieder ausgebucht, da die Grundstücksanschlüsse zwar vorverlegt, jedoch nicht bis auf die Grundstücke gelegt wurden. Erst mit Anschluss werden die Grundstücke beitragspflichtig.

Bei den Flurstücken 170/2 und 65/2 (teilw.) entsteht erst mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 die Beitragspflicht. Die Flächen wurden vor der Änderung als Grünflächen bzw. öffentliche Parkanlagen ausgewiesen.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

**Zu Geltungsbereich 2**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Flurstück 170/2 (östliches Baufeld) bereits durch Anlagen zur Trink- und Schmutzwasserversorgung erschlossen ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung für die Flurstücke 169/1 und 170/1 (westliches Baufeld) über die vorhandenen Anlagen auf dem Flurstück 161/1 gesichert sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass bei Privatisierung des Straßengrundstückes alle öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen zugunsten des Zweckverbandes Wismar im Grundbuch einzutragen sind.

**Zu Löschwasser**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gesichert ist.

**Zu Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag Trink- und Schmutzwasser**

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Stellungnahme v. 04.07.2018 zur 3. Änderung B-Plan 16, 'OL Weitendorf', Reg. Nr. 422/2017 Seite 3

Folgende Herstellungsbeiträge sind noch zu erheben:

- Geltungsbereich 1: 3.340 m<sup>2</sup> + Geltungsbereich 2: 2.663 m<sup>2</sup> = **6.003 m<sup>2</sup>** beitragspflichtige Fläche

Schmutzwasser: 6.003 m<sup>2</sup> x 3,10 €/m<sup>2</sup> x NF 1,0 = 18.609,30 €

Trinkwasser: 6.003 m<sup>2</sup> x 0,94 €/m<sup>2</sup> x NF 1,0 = 5.642,82 €

Summe: **24.252,12 €**

Wie weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um eine Vorabrechnung handelt und wir uns Änderungen vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

i. A. Sabine Meier

Anlage: - 1 x Bestand Wasser (blau), Schmutzwasser (rotbraun) M 1: 1.000  
- 1 x Bestand Wasser (blau), Schmutzwasser (rotbraun) M 1: 500

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.







ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

REFERENZ AZ: 6002/Rat vom 4. April 2018, Frau Rath  
 ANSPRECHPARTNER PT: 23-PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 259039 / 77790105  
 TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de  
 DATUM 11. Mai 2018  
 BETRIFFT Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"

Sehr geehrte Frau Rath,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung der Stadt Grevesmühlen haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich (Geltungsbereich 1) befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Im Planbereich (Geltungsbereich 2) befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen TK-Linien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Erstattung der der Telekom entstehenden Kosten auf Grund evtl. Umverlegungen der TK-Linien im Bebauungsplan ist sicherzustellen.

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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Haupteingang: Technik Niederlassung Ost, Dresden Str. 78, 01445 Redebau | Besuchadresse: Grevesmüher Str. 36, 19057 Schwaan

Postanschrift: Grevesmüher Str. 36, 19057 Schwaan

Telefon +49 331 1234 | Telefax +49 331 1234 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 690 100 66), Kto.-Nr. 24 856 658, IBAN DE 1 750 1006 002480658, SWIFT-BIC: PBNKDE33

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wölsner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Sattner, Dagmar Vöcker-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE #14545262

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich 2 Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Telekom keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



## Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen Bauamt  
Frau Rath  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Gasversorgung Wismar  
Land GmbH

Netzdienst  
Jägerstieg 2  
18246 Bützow

leitungsauskunft-civ@  
hns-gas.com  
F 038461-51-2134

Reiner Klukas  
T +49 38461 51-2127

10.04.2018

Reg.-Nr.: 302297 (bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Entwurf zur 3. Änderung des B-Planes Nr.: 16  
--Ortslage Weitendorf--, hier: TöB  
**Ort:** Gemeinde Gägelow OT Weitendorf

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

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich in den Geltungsbereichen keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH befinden.

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

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Christian Bünger

Geschäftsführer:  
André Bachor

Sitz:  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

Registergericht:  
HRB 1888  
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:  
DE137437545



50Hertz Transmission GmbH  
Regionalzentrum Nord, Roselöcker Chaussee 16, 18273 Güstrow

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WW	Eit	019	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
19. April 2018				
Eggn	HA	KA	BA	OA

Reg.-Nr. 2018-002007-01-TGN

50Hertz Transmission GmbH

Regionalzentrum  
Nord

Roselöcker Chaussee 16  
18273 Güstrow

Datum  
18.04.2018

Unser Zeichen  
2018-002007-01-TGN

Ansprechpartner/in  
Herr Morawetz

Telefon Durchwahl  
03843 / 285 231

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft-nord  
@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
04.04.2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Christiane Peeters

Geschäftsführer  
Boris Schucht, Vorsitz  
Dr. Dirk Blemann  
Dr. Frank Gokelz  
Marco Nix

Stzr der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 24448

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 106 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN:  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPA3333

USt-Id-Nr. DE813473551

www.50hertz.com

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 16, OL Weitendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden.

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

Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Plischke Morawetz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich in den Geltungsbereichen keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis, dass diese Stellungnahme eine Gültigkeit von zwei Jahren aufweist. Wird das Vorhaben verändert oder nicht innerhalb dieser zwei Jahre begonnen, ist eine erneute Prüfung notwendig.



E.DIS Netz GmbH, Postfach 9959, 15501 Förstenuelde/Spree

Amt Grevesmühlen Land  
für die Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Neubukow, 16. April 2018

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“**  
Bitte stets angeben: Upl/18/15

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 3. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf.

R	WA	FR	613	
Stadt Grevesmühlen Förstenuelde				
19. April 2018				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

**E.DIS Netz GmbH**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Ostseeküste  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

Robert Lange  
T 038294 75-282  
F 038294 75-206  
norbert.lange  
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Geschäftsführung:  
Stefan Bleiche  
Harald Bock  
Michael Kaber

Sitz: Förstenuelde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 16668  
St.Nr. 951 908 06416  
Ust.Id. DE285351013

GfK-Register Id. DE422220000175587

Deutsche Bank AG  
Förstenuelde/Spree  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5315 00  
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG  
Förstenuelde/Spree  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADE33HAN

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der E.DIS Netz GmbH keine Bedenken bestehen.

Der Erhalt der Planunterlage zur Information wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Nebenstehende Hinweise werden beachtet.

# e.dis

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-  
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-  
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,  
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen  
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu  
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-  
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der  
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen  
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen  
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-  
standorte eingetragen sind.

#### Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich  
Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch  
überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragun-  
gen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erfor-  
derlich.

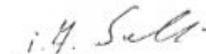
Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer  
gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH



Norbert Lange



Jörn Suhrbier

Anlage:  
Lageplan

Nebenstehende Hinweise werden beachtet.



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WW	Eilt	424	Der Bürgermeister
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
19. März 2019				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

08.03.19

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“

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

Ihr Schreiben vom 15.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben informierten Sie uns über die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Hansestadt Wismar nimmt im Rahmen der Beteiligung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

*Zusammenfassung der Planung:*

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, über die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16 in der Ortslage Weitendorf Baurecht für die Errichtung von 3 Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern und von 2 Wohnhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern schaffen. Mit der Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus könnten so max. 10 neue Wohneinheiten entstehen.

Das Vorhaben verstößt gegen Ziele und Grundsätze der Raumplanung sowie Belange der Nachbargemeinde und der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar.

Die Hansestadt Wismar stimmt der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ der Gemeinde Gägelow nicht zu.

Direktgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23956 Wismar

Kontakte  
Tel: 03841 251 - 0  
Fax: 03841 251 777 1245  
www.wismar.de



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben nach Auffassung der Stadt Wismar gegen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, gegen Belange der Nachbargemeinden und der Gemeinden im SUR Wismar verstößt.

Die Gemeinde möchte an dieser Stelle auf die intensiven Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung verweisen, die zu einem abschließenden Gespräch mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V am 26.11.2019 führten. In diesem Gespräch wurde festgestellt, dass die vorliegende Planung städtebaulich nachvollziehbar ist und dass die oberste Landesplanungsbehörde dieser Planung zustimmt. Voraussetzung ist, dass die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten Bestandteil der künftigen Kontingentierung der Fortschreibung der SUR-Vereinbarung werden. Dieser Voraussetzung hat die Gemeinde zugestimmt. Im Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses verstößt die vorliegende Planung nicht gegen Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

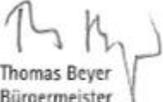
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Wismar der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht zustimmt. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass durch die Ergebnisse der Beratung bei der obersten Landesplanungsbehörde die Belange der Nachbargemeinde Wismar ausreichend berücksichtigt wurden.

*Begründung:*

Solange kein mit allen Gemeinden des SUR abgestimmtes spezielles Siedlungsentwicklungskonzept für den SUR Wismar vorliegt, gelten der PS 4.1 RREP WM i.V. mit den Vereinbarungen lt. Rahmenplan für den SUR Wismar Pkt. 3.1. Siedlungsentwicklung, a) Wohnentwicklung einschließlich des hier formulierten Strategieansatzes im Handlungsfeld „Wohnentwicklung“ (Abb. 20 im Rahmenplan für den SUR Wismar)

Die Gemeinde Gägelow ist kein Zentraler Ort. Hier gilt das Ziel lt. RREP WM: Die Wohnraumentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Bei Erarbeitung des Rahmenplanes für den SUR Wismar wurden die WE-Potenziale im SUR Wismar, Stand 2010 untersucht. Für die Gemeinde Gägelow ist eine überdimensionale Diskrepanz zwischen Planungsstand (673 WE) und Wohnbaulandreserven (83 WE) sowie dem Eigenbedarf ersichtlich. Zur Erfüllung des Eigenbedarfs ist gemäß Rahmenplan die Errichtung von 34 WE bis 2020 zulässig. Lt. Informationen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg waren im Zeitraum 2009 bis 2013 bereits 36 WE errichtet worden. Seit diesem Zeitpunkt liegen uns keine aktuellen Zahlen vor, sichtbar ist jedoch, dass zusätzliche Wohnungen in einem Gebäude mit sogenanntem „betreuten Wohnen“ sowie auf Einzelstandorten in der Gemeinde Gägelow errichtet worden sind. Das bedeutet, dass es bis zum Jahr 2020 nicht zulässig ist, in der Gemeinde Gägelow weitere Wohnungsneubauten zu realisieren. Anschließend wäre der Eigenbedarf neu zu ermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister

Die Gemeinde nimmt die Begründung der Hansestadt Wismar zur Kenntnis.

Eine Abstimmung und Gewichtung der zu beachtenden Interessen benachbarter Gemeinden hat im Rahmen eines Gespräches mit der obersten Landesplanungsbehörde stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den raumordnerischen Belangen vereinbar ist. Der Begründung der Hansestadt Wismar sind auch keine Gründe zu entnehmen, warum die Planung der Gemeinde Gägelow die Belange der Stadt Wismar negativ berührt.

## Stadt Grevesmühlen

### Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden  
Bensdorf, Gägelow, Plüschow, Roggendorf, Röding,  
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Uppah, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Gägelow  
über  
Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt

Zimmer: 2.1.10

Es schreibt Ihnen: Frau G. Mitschke

Durchwahl: 03861-723-165

E-Mail-Adresse: g.mitschke@grevesmuehlen.de  
Info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 06.04.2018

#### Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf  
(Stand: 21.03.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Grevesmühlen bestehen keine Anregungen zu den o.g.  
Planungsabsichten der Gemeinde Gägelow.  
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde  
Gägelow nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
Holger Janke  
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Stadt Grevesmühlen keine Anregungen bestehen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03861)723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE85 1405 1000 0302 00
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03861)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 80

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

## Stadt Grevesmühlen

### Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bemsterf, Gägelow, Plätschow, Roggenstorf, Rüding,  
Steinbüchel, Teufel-Steinfurt, Upeki, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt  
Zimmer: 1.2.06  
Es schreibt Ihnen: A. Burmeister  
Durchwahl: 03881/723-223  
E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de  
Info@grevesmuehlen.de  
Telefonzeichen: 01-37113/135-

Datum: 24.05.2018

#### Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ Stellungnahme zur Löschwasserversorgung der FF Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Im benannten Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, in welchem laut DVGW-Arbeitsblatt W405 eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorzuhalten ist.

Im westlichen Teil der Ortslage befindet sich ein Vertragshydrant (V2) des Zweckverband Wismar mit einer Leistung von 24 m<sup>3</sup>/h. Dieser kann nur für den Erstangriff zur Verfügung stehen, bis eine Versorgung durch einen Löschwasserteich auf dem Flurstück 151/2 hergestellt werden kann. Dieser Teich umfasst ca. 500 m<sup>3</sup> Löschwasser. Der östliche Teil der Ortslage ist durch einen Vertragshydranten (V1) mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h sowie zwei unterirdischen Behältern mit Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup> und 48 m<sup>3</sup> versorgt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das gesamte Bebauungsplangebiet ausreichend Löschwasser vorhanden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A. Burmeister

Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Anlage: -Lageplan Löschwasserquellen

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
03881/723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MVV	NOLADE2199S	DE85 1405 1000 1000 0302 09
03881/723-111	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0052 5191 27
	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 09

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ausreichend Löschwasser vorhanden ist.



## Stadt Grevesmühlen

### Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bemstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenhorf, Rötting,  
Stepenitz, Testorf-Stienfort, Uppahl, Warnow  
Für die Gemeinde Plüschow

Post: Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Gägelow  
über  
Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke  
Durchwahl: 03861-723-185  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
Info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat.

Datum: 06.04.2018

#### Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf  
(Stand: 21.03.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Gemeinde Gägelow.  
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Gägelow nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
Helger Janke  
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Plüschow keine Anregungen bestehen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03861) 723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MVV	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Völk. und Raiffeisenbank	GENDEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03861) 723-111	Do. 13:00 - 16:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADE33HAN	DE51 1203 0000 0000 1002 89

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

**Amt Klützer Winkel**

Schloßstraße 1  
23948 Klütz

**BESCHLUSSAUSZUG**

der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen  
vom 07.06.2018

zu 5     Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes  
          Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"  
          Stellungnahme als Nachbargemeinde  
          Vorlage: GV Hokir/18/12398

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	7
davon anwesend:	5
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.



i. A. M. Rieske  
Verw.-angestellte

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Hohenkirchen keine Anregungen und Bedenken geäußert werden. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.

**Amt Klützer Winkel**Schloßstraße 1  
23948 Klütz**BESCHLUSSAUSZUG**  
der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Zierow  
vom 02.05.2018

- zu 5    **Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"**  
**Stellungnahme als Nachbargemeinde**  
**Vorlage: GV Zierow/18/12397**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.

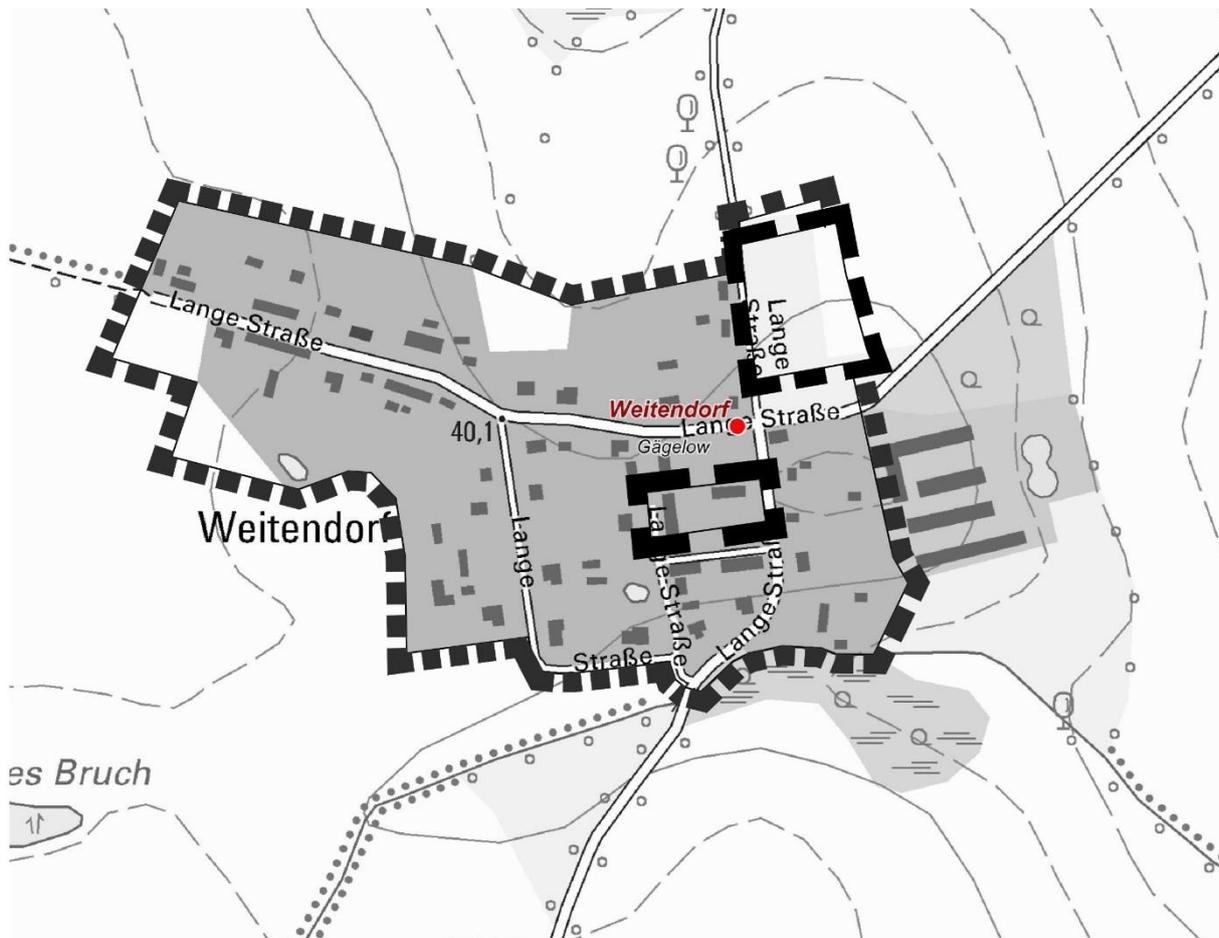
**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.

  
I. A. M. Rieske  
Verw.-angestellte

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Zierow keine Anregungen und Bedenken geäußert werden. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

# **SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW**

## **über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16**

### **"Ortslage Weitendorf"**

für einen Teil der Gemeinbedarfsfläche in der Ortslage Weitendorf, gelegen östlich der "Langen Straße Nord" sowie Flächen im Zentrum der Ortslage Weitendorf, gelegen zwischen den Straßenzügen der "Langen Straße Ost", umfassend die Flurstücke 65/2 (teilw.), 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

### **Begründung**

#### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Bearbeitungsstand 27.01.2020

# Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"

## Begründung

Inhalt .....	Seite
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Bisherige Planungen .....	1
1.2 Anlass und Ziel der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.....	2
1.3 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.4 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen .....	3
1.5 Eigentumsverhältnisse .....	4
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>4</b>
2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	8
2.5 Flächenbilanz.....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung .....	9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	10
3.3 Energieversorgung .....	10
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten .....	10
3.5 Telekommunikation .....	11
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Bodendenkmale.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>
6.1 Einleitung.....	14
6.2 Bestandssituation .....	14
6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	19
6.4 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise .....	24
<b>7. Planungskosten.....</b>	<b>26</b>
<b>8. Sonstiges.....</b>	<b>27</b>

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

## **1. Einleitung**

### **1.1 Bisherige Planungen**

#### Bebauungsplan Nr. 16

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" wurde im Mai 2003 von der Gemeinde beschlossen und erlangte im Oktober 2003 Rechtskraft. Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes war vorwiegend die wohnbauliche Entwicklung der Ortslage Weitendorf. Der Charakter des historischen Ortsbildes sollte erhalten sowie eine maßvolle Weiterentwicklung des ehemaligen Gutsdorfes ermöglicht werden. Dabei wurden bestehende Baulücken und ehemalige Siedlungsstrukturen für die Baurechtsschaffung genutzt. Dementsprechend wurden Flächen für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

#### 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes setzte eine rege Bautätigkeit ein. Einige Bauwillige äußerten Änderungswünsche bezüglich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Im November 2004 wurde daher nach eingehender Prüfung die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.06.2005, die 1. vereinfachte Änderung wurde im Juni 2005 rechtskräftig. Inhalt der Änderung war die Verschiebung von Baufenstern auf Antrag der Eigentümer, die Ausweisung eines neuen Baufensters für die Einzelhausbebauung und die Umwandlung einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

Diese Maßnahmen erfolgten auf 4 Flächen innerhalb der Ortslage auf folgenden Flurstücken: 157/3, 165 (teilw.), 71/2 und 66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Die Verschiebung der Baugrenzen in südliche Richtung erfolgte mit der Absicht, die Abstände zur Nachbarbebauung zu vergrößern und betrug ca. 15 m bzw. 3 m. Die Ausweisung einer Neubebauung erfolgte auf dem Flurstück 71/2.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht wesentlich verändert, sodass das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB angewendet wurde. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 lag ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der bis zum heutigen Zeitpunkt Bestand hat.

#### 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Im Juni 2007 wurde die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Ziel war das Zusammenführen der angestrebten städtebaulichen und wohnbaulichen Ortsentwicklung der Gemeinde Gägelow mit den privaten Interessen eines Grundstückseigentümers innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf". Ein Teilbereich der Fläche für private Grünflächen (Hausgärten) wurde in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Anlass der Planung war der Antrag der Flächeneigentümer zur Verschiebung des Baufensters und Erweiterung der bebaubaren Fläche auf dem von ihnen erworbenen Grundstück. Es handelte sich hierbei um die Flurstücke 157/A und 157/B. Der Eigentümer strebte die Bebauung der Grundstücke mit einem Wohnhaus und einer Garage an. Die 2. vereinfachte Änderung erlangte im Oktober 2007 Rechtskraft.

## **1.2 Anlass und Ziel der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 20.03.2018 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" beschlossen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, im Geltungsbereich 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei weiteren Einfamilienhäusern sowie im Geltungsbereich 2 für die Errichtung von zwei weiteren Einfamilien- oder Doppelhäusern zu schaffen.

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist eine vorliegende Anfrage, auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, eine Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Für das betroffene Grundstück ist im Ursprungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in dem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bisher nicht umgesetzt werden, da einzelne Gebäude inzwischen abgerissen wurden sowie Flächenverkäufe stattgefunden haben. Darüber hinaus befinden sich auf der Fläche Nebengebäude, die abgerissen werden sollen.

Auch die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten des ursprünglichen Geltungsbereiches wird künftig nicht mehr benötigt. Um einen städtebaulich geordneten Abschluss der Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 reagiert die Gemeinde auf die genannten, geänderten Rahmenbedingungen bzw. Missstände und schafft damit einen geordneten städtebaulichen Zusammenhang.

## **1.3 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst zwei Geltungsbereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16.

Der erste Geltungsbereich liegt im Nordosten der Ortslage Weitendorf und umfasst das Flurstück 65/2 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Weitendorf. Im Westen grenzt die Lange Straße Nord an und im Norden und Osten Ackerflächen. Im Süden grenzt ein neues Wohnhaus an die Fläche an.

Der zweite Geltungsbereich liegt zentral in der Ortslage Weitendorf und befindet sich zwischen den beiden Straßenzügen der Langen Straße Ost. Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1 in der Gemarkung Weitendorf. Umliegend befinden sich Wohngebäude.

#### **1.4 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen**

Gemäß den Bestimmungen des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wird der Geltungsbereich 2 der hier betrachteten Änderung als Flächen für Wohnbebauung dargestellt. Der Geltungsbereich 1 wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der Geltungsbereich 2 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beachtet das Entwicklungsgebot.

Die Planungen für den Geltungsbereich 1 entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow. Für den als Fläche für Gemeinbedarf dargestellten Bereich sieht die Planung eine Wohnnutzung vor.

Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes war die Fläche des Geltungsbereiches 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Teil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich 4), die am 05.12.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow beschlossen wurde. Die Genehmigung des Landkreises erfolgte am 06.07.2018, jedoch ohne den Teilbereich 4, sodass weitere Abstimmungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes zwischen dem Landkreis, dem Amt für Raumordnung und der Gemeinde notwendig waren. Diesbezüglich gab es am 26.11.2019 ein Beratungsgespräch im Energieministerium zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden Gägelow und Metelsdorf. Am 09.12.2019 fand ein weiteres Beratungsgespräch mit der Hansestadt Wismar und den Umlandgemeinden unter Teilnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung statt. Das Ergebnis der Beratungsgespräche war eine Einigung zum Entwicklungsrahmen von 6 % für alle Umlandgemeinden bezogen auf den Wohnungsbestand von 2018 (bis 2030 und Überprüfung 2025). Die Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 fügt sich in den Entwicklungsrahmen von 6 % ein.

Der Teilbereich 4 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Geltungsbereich 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16) wird, aufgrund der Einigung zum Entwicklungsrahmen, zur nachträglichen Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg eingereicht. Hierdurch wird das Entwicklungsgebot ebenfalls für den Geltungsbereich 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eingehalten.

Der Geltungsbereich 1 wird auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 2003 als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Veranstaltungs- und Festplatz)" dargestellt. Der Geltungsbereich 2 umfasst im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Dort waren Verkehrsflächen, Wohnbauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" vorgesehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird unter Punkt 6 dieser Begründung durchgeführt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Als weitere Grundlagen dienen der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow sowie dessen wirksame Änderungen. Als Plangrundlagen wurden die aktuelle Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Weitendorf, die digitale topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

## **1.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Geltungsbereiches 1 befinden sich in Gemeindeeigentum. Bei den überplanten Flurstücken im Geltungsbereich 2 handelt es sich im Wesentlichen um private Flächen. Abgesehen von kleineren Straßen- und Wegeflächen entfällt hier lediglich ein untergeordneter Anteil auf gemeindeeigene Flächen.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

### **2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung**

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Gägelow wird in zwei Geltungsbereiche geteilt, für die jeweils ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll.

Der **Geltungsbereich 1** umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 65/2 der Flur 1 in der Gemarkung Weitendorf und liegt direkt an der Langen Straße Nord nach Neu Weitendorf. Im Norden und Osten grenzt der Bereich an Ackerflächen. Im Westen befindet sich Wohnbebauung und im Süden wurde bereits ein Einfamilienhaus auf dem angrenzenden Flurstück errichtet.



Abb. 1: Geltungsbereich 1, Nordosten der Ortslage Weitendorf, © GeoBasis DE/M-V 2018

Zudem befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches 1 ein Biotop in Form einer Baumgruppe mit der Bezeichnung "Naturnahe Feldgehölze". Dieses Biotop wird von den Planungen nicht berührt und bleibt als solches bestehen. Als zusätzlicher Schutz wird ein je 3 m breiter Grünstreifen und Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist, um das Biotop festgesetzt, sodass sich ein Mindestabstand von 6 m zwischen Biotop und Hausgarten ergibt.

Der Geltungsbereich 1 ist derzeit als Grünfläche vorhanden und wird regelmäßig gemäht. Die ursprüngliche Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf wurde bisher nicht realisiert und kann somit zukünftig entfallen. Deshalb soll für diesen Bereich die Errichtung von drei Einfamilienhäusern bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Dies entspricht in etwa der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wodurch ein städtebaulich geordneter Ortsausgang ermöglicht wird.

Nördlich soll als Abgrenzung in die freie Landschaft eine Feldhecke angrenzen, die teilweise als Ausgleich für die geplanten Eingriffe angerechnet wird.

Der **Geltungsbereich 2** befindet sich zentral in der Ortslage Weitendorf und umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 sind für die Flurstücke teils unterschiedliche Nutzungen dargestellt.

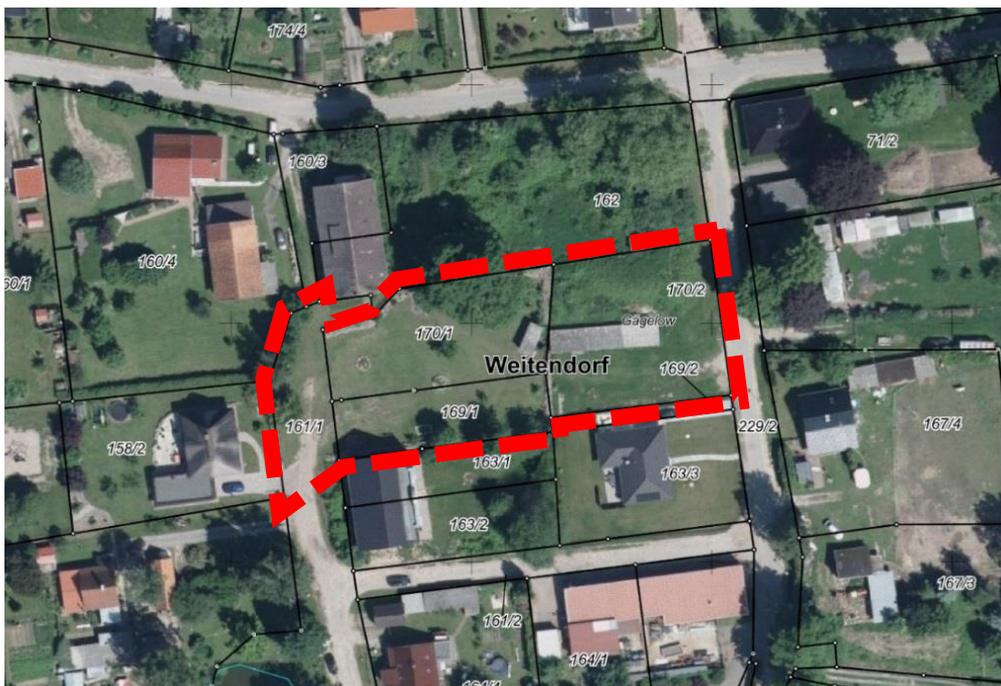


Abb. 2: Geltungsbereich 2, Zentrum der Ortslage Weitendorf, © GeoBasis DE/M-V 2018

Die Flurstücke 169/1 und 170/1 (teilw.) waren bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ehemalige Bebauung mit Teilen des Gutshofes wurde bereits abgerissen, sodass diese Flächen derzeit als Rasenfläche existieren und regelmäßig gemäht werden.

Das Flurstück 170/2 sowie der östliche Teil des Flurstücks 170/1 sind im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte bisher aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in diesem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bislang nicht umgesetzt werden, da die Gebäude auf den westlich angrenzenden Flurstücken inzwischen abgerissen wurden.

Statt eines Parks befindet sich auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf nur eine ehemalige Garagenanlage, welche einen deutlichen städtebaulichen Missstand darstellt. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann die Gemeinde hier eine Baulücke schließen, die seit Jahren im Zentrum der Ortslage Weitendorf besteht. Im gemeindlichen Interesse ist eine weitere Wohnbebauung daher deutlich höher zu bewerten als die Herstellung der bisher festgesetzten, aber nicht realisierten Parkanlage.

Das Flurstück 161/1, Flur 1 der Gemarkung Weitendorf diente bisher als Zuwegung zu den bereits genannten Flurstücken. Aufgrund wechselnder Eigentumsverhältnisse würde die Gemeinde diesen Teil des Weges allerdings veräußern, um so ein durchgehendes Allgemeines Wohngebiet schaffen zu können, das aufgrund der Lage als Sackgasse mit der weiter bestehenden Zuwegung auskommt. Es wird darauf hingewiesen, dass angrenzend nur Flächen eines Eigentümers liegen. Durch den Verzicht auf die öffentliche Verkehrsfläche treten keine nachteiligen Veränderungen ein. Zur Sicherung der Erschließung, bei Veränderung der Eigentumsverhältnisse, wird auf dem Flurstück 161/1 eine Fläche zur Belastung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anwohner der Flurstücke 158/2, 160/3, 169/1 und 170/1 festgesetzt.

## **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll in einem ländlichen Wohnort die bauliche Nutzung erweitert werden. Durch die Einbeziehung der nordöstlichen Gemeinbedarfsfläche wird die gesamte Siedlungsfläche der Ortslage Weitendorf zudem gegenüber der freien Landschaft eindeutig abgegrenzt. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der beiden Geltungsbereiche werden die neuen Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete werden ähnliche Festsetzungen getroffen.

Im Geltungsbereich 1 soll der Bau von drei weiteren Wohnhäusern ermöglicht werden, im Geltungsbereich 2 der Bau von zwei Wohnhäusern, die durch die Ausweisung von Baugrenzen reguliert werden. So sind im Geltungsbereich 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Geltungsbereich 1 aber nur Einzelhäuser, um den Übergang in die offene Landschaft städtebaulich besser zu regulieren.

Beiden Baugebieten gemeinsam ist die Festsetzung der offenen sowie eingeschossigen Bauweise. Für die Geltungsbereiche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Bezüglich der zulässigen Firsthöhe wird die Zweiteilung der Ursprungsplanung beibehalten. Für den zentralen Geltungsbereich 2 wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zugelassen. Für den am Ortsrand liegenden Geltungsbereich 1 gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

Die 3. vereinfachte Änderung soll Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen, bereits jetzt besteht ein hohes Interesse an diesen Bauplätzen. Dennoch ist in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Dadurch soll die Wohnbauflächenentwicklung in Weitendorf auf ein angemessenes Maß reguliert und eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die Bebauung im Ortsteil Weitendorf entsprechend ihres ländlichen Charakters städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Daher werden die Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung aus dem Ursprungsplan aus dem Jahre 2003 beibehalten, um im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die vorhandene Struktur zu sichern.

Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes sowie der 1. und 2. Änderung bleiben unverändert erhalten.

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

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Weitendorf wird durch die asphaltierte Verbindungsstraße nach Proseken an die Landesstraße Wismar-Klütz sowie über die Straße nach Wolde an die Bundesstraße 105 angeschlossen. Der unbefestigte Weg nach Neu Weitendorf und die dortige Anbindung an die Landesstraße haben lediglich lokale Bedeutung. Der unbefestigte Weg nach Jassewitz ist als Kunstpfad im Kreisgebiet bekannt. Er wird vorwiegend durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie durch Fußgänger und Radfahrer genutzt.

An der gegebenen innerörtlichen Verkehrserschließung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Wesentlichen festgehalten. Abstellflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich bleiben wie in der Ursprungsplanung erhalten.

Ein Teilbereich der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 161/1, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, wird aufgrund von geänderten Eigentumsverhältnissen ebenfalls in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Gemeinde würde diesen Teilbereich deshalb ebenfalls an den anliegenden Eigentümer veräußern. Die Erschließung bleibt trotz dessen gesichert.

Zur Sicherung der Erschließung, bei Veränderung der Eigentumsverhältnisse, wird auf dem Flurstück 161/1 eine Fläche zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anwohner der Flurstücke 158/2, 160/3, 169/1 und 170/1 festgesetzt und vermaßt.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Geltungsbereiche der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfassen insgesamt etwa 0,77 ha. Die Flächen unterteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	
Geltungsbereich 1	3 340 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich 2	3 060 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	
Feldhecke, öffentlich	270 m <sup>2</sup>
Sichtschutzpflanzung, öffentlich	450 m <sup>2</sup>
Abschirmgrün, öffentlich	560 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet - Gesamt</b>	<b>7 680 m<sup>2</sup></b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Ergänzungsfläche sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Straßen anzubinden. Die Ver- und Entsorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

### 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar aus dem Wasserwerk in Gramkow. Die neuen Hausanschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar anzuschließen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Ende 2017 wurde in der Gemeinde Gägelow ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Im Rahmen dieser Planung wurde auch die Ortslage Weitendorf betrachtet. Die notwendige Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden kann in den beiden Geltungsbereichen über vorhandene Löschwasserbehälter sowie einen Hydranten im öffentlichen Raum sichergestellt werden.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In Weitendorf existiert eine Abwasserdruckleitung, an die die Grundstücke in den Geltungsbereichen angeschlossen werden können. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar.

Für das Gemeindegebiet besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser (NSchiWS) des Zweckverbandes Grevesmühlen, damit ist die Versickerung des Niederschlagswassers für den Geltungsbereich 2 erlaubnisfrei. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Im Geltungsbereich 1 ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Im Südosten des Geltungsbereiches 1 befindet sich ein Biotop in Form eines naturnahen Feldgehölzes bzw. einer Baumgruppe. Die Baumgruppe wird durch eine Wassersenke, die der Retention dient und immer schon Bestandteil des Biotopes ist, unterbrochen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die Wassersenke einzuleiten. Dazu soll das Niederschlagswasser der drei Grundstücke zentral gesammelt und dann in die Wassersenke eingeleitet werden.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt.

Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

### **3.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

### 3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden.

## 4. Immissionsschutz

Östlich der Ortslage Weitendorf befindet sich eine Schweinemastanlage der Betriebsgemeinschaft Zierow Landwirtschafts KG. Die Anlage verfügt über etwa 3 400 Mastschweineplätze und unterliegt den Anforderungen genehmigungspflichtiger Anlagen nach BImSchG. Die Anlage wurde durch Bescheid des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin vom 06.05.1997 genehmigt. Die Änderung der genehmigungsbedürftigen Anlagen wurde mit Schreiben vom 03.09.1998 genehmigt.

Die Ortslage Weitendorf wurde aufgrund ihrer vorhandenen Nutzungen in der Ursprungsplanung als Allgemeines Wohngebiet überplant, da in Weitendorf fast ausschließlich Wohnhäuser vorzufinden sind.

Aufgabe von städtebaulichen Planungen 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.

Deshalb wurde zur Überprüfung der aktuellen Geruchsbelastung der Ortslage Weitendorf eine Geruchs-Immissionsprognose durch das Büro ECO-CERT aus Schwerin erarbeitet (Stand: Aug. 2018).

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung ist die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) anzuwenden. Darin werden in Abhängigkeit von der Nutzung der Grundstücke Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchs-immission festgelegt.

Mit diesen Immissionswerten sind Kenngrößen zu vergleichen, die unter Umständen auch die durch andere Anlagen verursachten, bereits vorhandenen Immissionen, berücksichtigen. Eine Geruchsimmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem.

Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung im Sinne der GIRL zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG die folgenden angegebenen Immissionswerte (IW) überschreitet:

- Wohn-/Mischgebiet: 10 Prozent der Jahresstunden (%/a)
- Gewerbe-/Industriegebiet: 15 %/a
- Dorfgebiete: 15 %/a

Der relativen Wahrnehmungshäufigkeit ist dabei ein immissionszeitbewertetes Modell zu Grunde zu legen. Gemäß GIRL bedeutet dies, dass bei einer Geruchswahrnehmung von mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde diese als Geruchsstunde bewertet wird.

Wie in Abbildung drei dargestellt, werden innerhalb der Baugrenzen des Geltungsbereiches 1 Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10,2 bis 13,3 Prozent pro Jahr und im Geltungsbereich 2 Geruchsstundenhäufigkeiten von 11,1 bis 14,2 Prozent pro Jahr prognostiziert. Der höchstzulässige Immissionswert von 10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit für Allgemeine Wohngebiete wird demnach überschritten. Der Immissionswert für ein Dorfgebiet in Höhe von 15 %/a kann in den Geltungsbereichen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eingehalten werden.

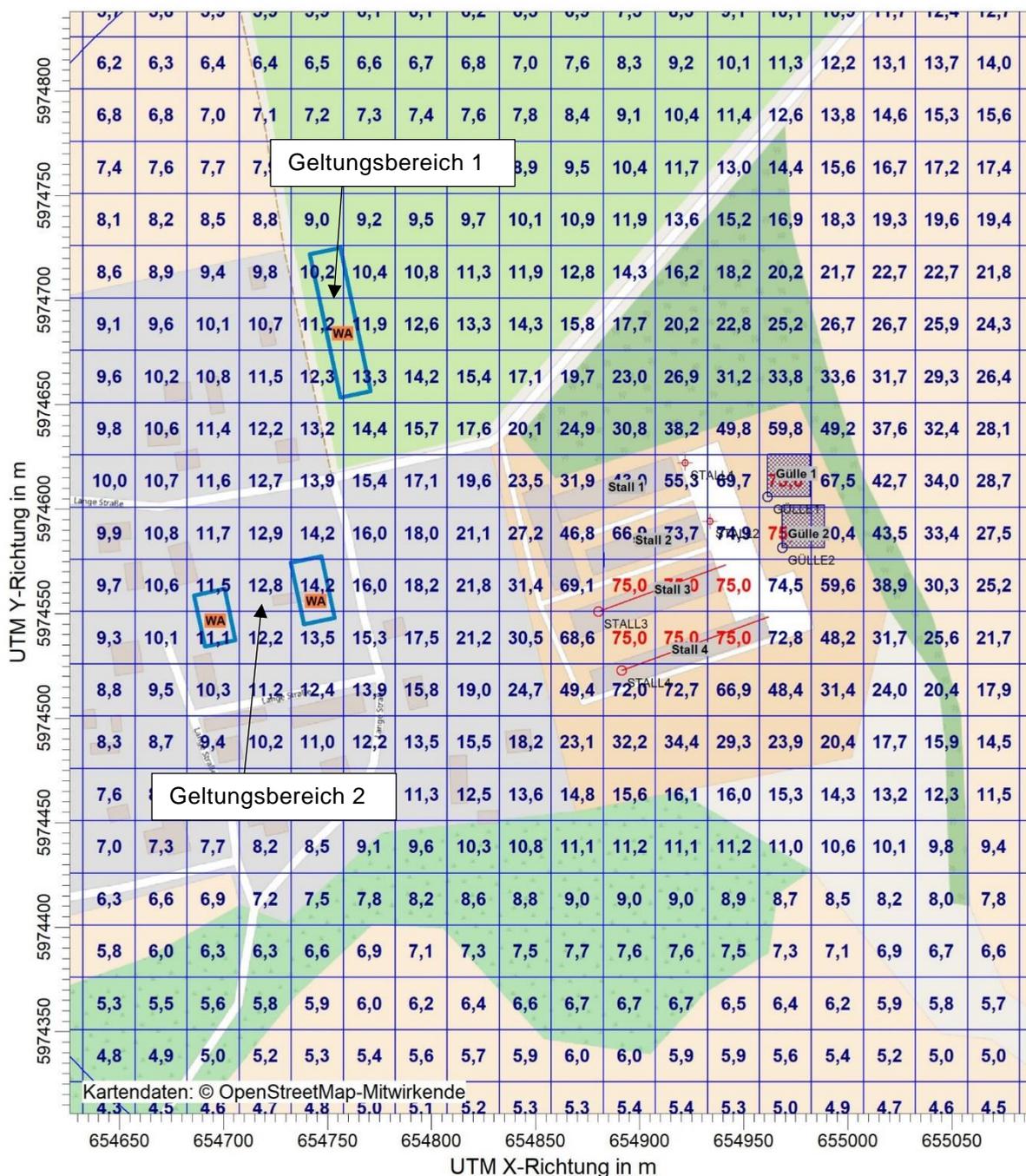


Abb. 3: Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent pro Jahr (Zusatzbelastung aus vorhandener Schweineanlage), Quelle: ECO-CERT 2018.

Gemäß **Begründung und Auslegungshinweise zur Geruchsimmissions-Richtlinie** (GIRL M-V) können für Ortslagen, die hauptsächlich durch Wohnen geprägt sind und daher faktisch als Allgemeine Wohngebiete gelten, in Einzelfällen auch die Immissionswerte für Dorfgebiete angewandt werden. Dazu heißt es unter dem Punkt "Ortsüblichkeit":

"Aufgrund der historischen Entwicklung kann die Situation in den neuen Bundesländern besondere Anforderungen an die Berücksichtigung der Ortsüblichkeit stellen. So mussten in der DDR die ehemals prägenden Hofstellen innerhalb vieler Dörfer infolge der Kollektivierung der Landwirtschaft aufgegeben werden. Sie wurden durch große Einheiten ersetzt, die überwiegend in Ortsnähe, planungsrechtlich im Außenbereich, errichtet und dort seit Jahrzehnten betrieben werden. Dies führte dazu, dass im Innenbereich der betroffenen Dörfer nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden sind, der jeweilige Siedlungsbereich jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft der Tierhaltungsanlagen geprägt wird. Für die im Einwirkungsbereich solcher Tierhaltungsanlagen gelegenen Grundstücksnutzungen kann deshalb die Zuordnung des Immissionswertes für Dorfgebiete gerechtfertigt sein. In begründeten Einzelfällen kann sogar noch über diesen Wert hinaus gegangen werden" (Begründung und Auslegungshinweise zur Geruchsimmissions-Richtlinie S. 9).

Unter Beachtung der Ortsüblichkeit kann auch für die Ortslage Weitendorf der Immissionswert für Dorfgebiete in Betracht gezogen werden, da die Schweinemastanlage direkt angrenzend an die gewachsene Ortslage betrieben wird. Der Immissionswert für Dorfgebiete in Höhe von 15 %/a kann in den Geltungsbereichen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eingehalten werden. In der Planung wird dies als Hinweis aufgenommen, planungsrechtliche Festsetzungen ergeben sich dadurch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in Bezug auf Geruchsbelästigungen nicht.

Die an der Langen Straße Ost liegende Schlosserei wurde in der Ursprungsplanung hinsichtlich ihrer Emissionen eingehend betrachtet. Laut der Beurteilung des TÜV Nord kann davon ausgegangen werden, dass "aufgrund der Tatsache, dass lärmintensive Arbeiten (z.B. der Einsatz der Flex) ausschließlich im Tagzeitraum und immer nur für kurze Zeit und im Innern des Gebäudes erfolgen, können diese als nicht immissionsrelevant für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen angesehen werden. Auch der geringe Kundenverkehr wird aufgrund der kurzen Wege auf dem Betriebsgelände als nicht immissionsrelevant eingeschätzt". Immissionschutzrechtliche Festsetzungen in Hinblick auf Lärm werden daher nicht notwendig.

## **5. Bodendenkmale**

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Auf der Planzeichnung wird jedoch ein textlicher Hinweis gegeben, der das Verhalten bei unvermuteten Bodendenkmalfunden regelt.

## **6. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **6.1 Einleitung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden kulturellen Zwecken dienende Flächen sowie Grünflächen überplant, wodurch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich wird.

Eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebieten durch das Vorhaben liegt nicht vor. Ebenso wird mit der Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Anlage 1 BauGB zum UVPG begründet.

Innerhalb der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB ist daher die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

### **6.2 Bestandssituation**

#### Plangeltungsbereich 1

Der Plangeltungsbereich 1 wird umgrenzt

- im Norden und Osten von Ackerflächen
- im Westen von Straßenverkehrsflächen
- im Süden von Wohnbau- und Biotopflächen.

Diese Fläche liegt im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und war gemäß Bebauungsplan Nr. 16 als Einrichtung für kulturelle Zwecke (Veranstaltungs- und Festplatz) geplant. Innerhalb dieser Fläche wurde, wie es auch im Ursprungsplan geplant war, eine Mähwiese entwickelt und dementsprechend regelmäßig gemäht. Sie stellt sich als artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem Kräuteranteil auf Mineralböden dar (GIM, gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG 2013)). Östlich daran angrenzend, befindet sich eine Hecke auf einem Wall, deren Anpflanzung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 16 vorgenommen wurde.

Im Zufahrtbereich der Wiese ist die Vegetation durch Befahrung stark reduziert. Im südwestlichen und östlichen Bereich des Grünlandes befinden sich Schutt- und Gehölzschnittablagerungen.

Im Südosten des Plangeltungsbereichs 1 befindet sich gemäß Geodatenportal M-V ([www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)) ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines naturnahen Feldgehölzes bzw. einer Baumgruppe. Die Baumgruppe besteht aus mehreren teilweise mehrstämmigen Berg-Ahornen (*Acer pseudoplatanus*) und wird durch eine Wassersenke, die der Retention dient und laut Gemeinde immer schon Bestandteil des Biotops ist, unterbrochen. Südlich der Wassersenke sind ältere Bäume mit Stammumfängen zwischen 90 cm - 1,5 m vorhanden. Laut Luftbild (Stand: Juni 2016) befindet sich nördlich der Wassersenke ebenfalls mindestens ein älterer großkroniger Baum, der im aktuellen Bestand nicht mehr vorhanden ist. An dieser Stelle erfolgten laut Gemeinde Instandhaltungsmaßnahmen für die Wassersenke.

Am südwestlichen Plangebietsrand befinden sich straßenbegleitend mehrere Großbäume.

### Plangeltungsbereich 2

Der Plangeltungsbereich 2 umfasst das zentral gelegene Areal an der Langen Straße Ost, das ursprünglich als Parkanlage (PPJ) geplant war sowie westlich davon liegende Wohngebietsflächen, die in der Ursprungsplanung teilweise als Verkehrsflächen vorgesehen waren. Die als Parkanlage geplanten Flächen stellen sich aktuell teilweise als Brache dar: Hier befindet sich ein brach liegender verschlossener Garagenkomplex auf einer artenarmen Zierrasenfläche. Nördlich des Garagenkomplexes sind Brennessel, Brombeergebüsch und junge Birken aufgewachsen.

Der Bereich westlich des Garagenkomplexes stellt sich ebenso als artenarme Zierrasenfläche dar auf der relativ zentral ein Apfelbaum steht. Der westliche Bereich ist im Osten und Norden von einer Trockensteinmauer begrenzt. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine ältere Weide.

Umgrenzt ist das Plangebiet im Osten von Straßenverkehrsflächen. Im Norden, Westen und Süden grenzen allgemeine Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

Die Erschließung der Plangebiete erfolgt jeweils über die angrenzenden Straßen.

### **Schutzgebiete**

Innerhalb der Plangeltungsbereiche oder in der Umgebung von Weitendorf sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete vorhanden.

### **Gesetzlich geschützte Biotop**

Das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop im Südosten des Plangeltungsbereiches 1 wird von der Planung nicht berührt. Der gesamte Bereich des Biotops wird wie in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt und der Sukzession überlassen.

Die das Biotop umgebenden Flächen werden als Grünflächen festgesetzt und ein daran anschließender 3 m breiter Saum ist von Bebauung freizuhalten, sodass sich Abstandsflächen von mindestens 6 m Breite zwischen Biotop und Wohngebiet ergeben. Im Vergleich zum Ursprungsplan, der keine Abstandsflächen zum Biotop vorsah, werden in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 Pufferflächen eingepplant, die Störreize abmildern.

In der näheren Umgebung der Baumgruppe befinden sich Wohnbebauung und Verkehrsflächen, sodass bereits eine Vorbelastung, durch Störreize, Prädatoren etc. vorliegt. Durch die geplante Wohnbebauung sind auch trotz Abstandsflächen zusätzliche Reize zu erwarten, die die Lebensraumfunktion der Baumgruppe durch Störreize zusätzlich beeinträchtigen. Dies wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

In 70 m östlicher Entfernung zum Plangeltungsbereich und nördlich der Stallanlage liegt ein weiteres naturnahes Feldgehölz, das sich mittlerweile als Waldfläche darstellt. Durch die Entfernung sowie durch die vorhandene Vorbelastung aus den südlich angrenzenden Schweinemastanlagen werden keine Störungen bzw. Be-

eintrüchtigungen erwartet, die von der geplanten Wohnbebauung zusätzlich ausgehen.

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit auszuschließen.

### **Artenschutz**

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den Begehungen und der Kartierung der Biotoptypen keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, sodass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Die erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung geben keine Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten bei der Umsetzung der vorliegenden Planung.

#### *Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange*

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

#### Gebäudeabbruch

- Plangeltungsbereich 1: entfällt
- Plangeltungsbereich 2: Rückbau des Garagenkomplexes  
Der Garagenkomplex ist verschlossen und weist keinen Dachüberstand auf, der Nistmöglichkeiten bietet. Dadurch kann ausgeschlossen werden, dass das Gebäude als Sommerquartier/Tageshangplatz für Fledermäuse oder als Nistmöglichkeit für Gebäudebrüter geeignet ist. Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Abbruch des Gebäudes ausgeschlossen werden.

#### Beseitigung von Bäumen

Bei Planungsausführung gehen innerhalb des Geltungsbereiches 1 einige Einzelbäume verloren. Es handelt sich um 8 Robinien mit einem Stammumfang von 90 cm. Reproduktionsstätten (Nester, Höhlen) baumbewohnender Vogelarten sowie Wochenstuben von Fledermäusen konnten während der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Der Zeitpunkt für eine Beseitigung der Bäume wird jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

#### Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Auf der Brachfläche nördlich des Garagenkomplexes ist geplant den Aufwuchs aus Brombeergebüsch und Jungbirken zu beseitigen. Reproduktionsstätten von Vögeln konnten zum Zeitpunkt der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Da das Gebüsch potentiell von Gehölzbrütern genutzt werden kann, sollte die Brachfläche außerhalb der Brutzeiten geräumt werden.

### Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb der Plangeltungsbereiche sind keine Gewässer vorhanden. Somit können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Es werden vorwiegend Zierrasen- und intensive Grünlandflächen im Siedlungsbereich überplant, die sich nicht als Lebensraum für Amphibien, Reptilien oder Bruthabitat für Bodenbrüter eignen. Es sind vor allem Vogelarten des Siedlungsbereiches und Amphibien zu erwarten, die die Flächen als Wanderkorridor nutzen. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand in Bezug auf Amphibienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere von den Tieren aufgesucht werden und in denen diese vernichtet werden können. Auf diese Weise werden artenschutzrechtliche Verbote vermieden.

### Lärm

Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit baubedingten Lärmemissionen und somit mit temporären Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf diese temporären Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Können für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

### Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, sodass die Planung nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstößt bzw. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Es ist zu erwarten, dass Vögel des Siedlungsbereiches die Plangebiete als Nahrungshabitat und Amphibien die Plangebiete als Wanderkorridor nutzen. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden nicht nachgewiesen.

Bei der für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um Siedlungsbrachen mit teilweise intensiver Grünlandnutzung, Siedlungsgehölzen sowie Zierrasenflächen. Die Plangebiete sind umgeben von Wohngebieten, Verkehrsflächen und Acker. Störepfindliche Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind

nicht vorhanden bzw. zu erwarten. In unmittelbarer Siedlungsnähe sind siedlungstypische Arten verbreitet, die bei Überplanung der Flächen in benachbarte Lebensräume ausweichen können.

Es wird daher davon ausgegangen, dass hier keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen und damit auf die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verzichtet werden kann.

Es wird auf die Regelungen des § 39 BNatSchG verwiesen, wonach Entfernungen von Vegetationsschichten sowie Eingriffe in Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen dürfen.

### **Erfassung des Baumbestandes**

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 wurde der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen der Ursprungsplanung und eigener Erhebungen aufgenommen. Der Baumbestand ist in der Planzeichnung dargestellt.

Entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs 1 sind acht Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit einem Stammumfang von 90 - 95 cm, gemessen bei einer Höhe von 130 cm, vorhanden. Aufgrund der Zufahrtsplanung ist es vorgesehen die Robinien zu roden. Dieser Eingriff wird im Rahmen der nachfolgenden Bilanzierung berechnet.

Des Weiteren ist am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches 1 eine ältere Kastanie mit einem Stammumfang von 2 m im Bestand, die unter den gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V fällt. Die Kastanie wird als gesetzlich geschützter Baum einschließlich seines Wurzelschutzbereiches in der Planzeichnung dargestellt. Die geplanten Baugrenzen wurden in Richtung Osten verschoben, so dass Beschädigungen oder Beeinträchtigungen des Wurzelschutzbereiches ausgeschlossen werden können.

Mit der Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes erfolgte eine Überprüfung des Baumbestandes. Die Gemeinde stellt in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme die gesetzlich geschützten Bäume einschließlich ihrer Wurzelschutzbereiche dar. Dies betrifft neben der soeben beschriebenen Kastanie eine Weide am westlichen Rand des Geltungsbereiches 2.

Eine Übernahme der Darstellung von Laubbäumen zum Erhalt erfolgt im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht mehr. Teilweise sind die im Rahmen der Ursprungsplanung aufgenommenen Bäume nicht mehr vorhanden und somit eine Übernahme gegenstandslos oder es handelt sich um Obstgehölze in Gartenflächen, wo die Gemeinde nun von einer Festsetzung zum Erhalt absieht.

Vorsorglich wird auf die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V hingewiesen. Der § 18 NatSchAG M-V untersagt jegliche Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Neben den un-

zulässigen Fällungen sind somit auch die Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen. Zu den Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (= Kronentraufe + 1,5 m) zählen, neben der Errichtung von baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Für die zu erhaltenden Bäume sind diese Wurzelschutzbereiche bei jeglichen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

In der Ursprungsplanung werden an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches 1 drei Bäume mit Anpflanzgebot dargestellt, die in die 3. Änderung mit aufgenommen werden.

Im Plangeltungsbereich 2 waren ursprünglich im Rahmen der Parkgestaltung, zahlreiche Baumpflanzungen mit Hochstämmen der Art *Crataegus laevigata* "Pauls Scarlet" geplant, die bisher nicht umgesetzt wurden. Die geplanten Baumpflanzungen waren nicht Teil der Ersatzmaßnahmen, sondern lediglich zur Gestaltung der Parkanlage vorgesehen. Bei Umnutzung in Wohnbauflächen entsprechen diese Baumanpflanzungen nicht mehr den gestalterischen Zielen der Gemeinde, sodass von einer Übernahme der Bäume in den Änderungsbereich abgesehen wird.

### **6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) 2013, Heft 2.

Für die Eingriffsbilanzierung werden als Bestand die Biotope bzw. Biotoptypen der Ursprungsplanung herangezogen. Die nicht bebauten Wohnbauflächen werden als Ziergarten bestimmt. Das entspricht auch den aktuellen Gegebenheiten in den umliegenden Gärten.

Durch die Planung werden somit maßgeblich Ziergarten-, Grünland- und Parkflächen in Wohngebiete umgewidmet. Im Norden des Plangeltungsbereiches 1 wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert.

Alle beanspruchten Flächen liegen innerhalb des besiedelten Bereiches, sodass für die neue Wohnbebauung keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Der Anteil der versiegelten Flächen für die geplante Wohnbebauung wird ansteigen. Teilweise wird bereits versiegelte Fläche (Garagenkomplex) umgenutzt.

Mit einer GRZ von 0,2 wird bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine Bebauung zu gewährleisten, die sich in Art und Umfang sowohl in das Ortsbild als auch in den Naturraum behutsam einfügt. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m im Geltungsbereich 1 sowie von 8,50 m im Geltungsbereich 2 verfolgt, um die Nutzungsdichte im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu begrenzen.

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen werden die Umweltbelange, insbesondere auch hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

## Methodik Eingriffsberechnung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (HzE) werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Größe der betroffenen Fläche zusammengefasst:

**Tabelle 1:** Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr.	Biotyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswert
2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	373	3	4
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	3 338	1	1
13.4.3	Jüngere Parkanlage (PPJ)	1 363	1	1

## Eingriffsbilanzierung

### Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume stellen bebauungsfreie, unversiegelte sowie nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete dar. In Abhängigkeit von ihrer Größe und Geschlossenheit erfüllen sie ökologische und landschaftsästhetische Grundfunktionen. Der Beeinträchtigungsgrad eines landschaftlichen Freiraums ergibt sich aus dem Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen und dem davon abzuleitenden Korrekturfaktor. Als Störquellen und vorbelastete Bereiche sind die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Straße bei der Ermittlung des Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung zu betrachten. Gemäß der Anlage 10 der HzE ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Ergänzungsflächen.

### Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung der Einzelhäuser ist eine GRZ von 0,2 festgelegt. Zuzüglich der Überschreitung von 50 Prozent kann ein GRZ-Faktor von 0,3 (0,2 + 0,1) angenommen werden, der mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert wird.

Gemäß Anlage 10 Punkt 2.4.1 der HzE ist bei der Vollversiegelung von Flächen das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 zu erhöhen.

Im Plangeltungsbereich 2 überlagert sich der für den Rückbau bestimmte Garagenkomplex mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet. Dieser Bereich sowie die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete werden von der Bilanzierung ausgeklammert.

**Tabelle 2:** Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Maßnahme		Flächenverbrauch (in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Allgemeines Wohngebiet im PGB 1 (GIM)	3 338 x (0,2 + 0,1)	1 001,4	1	0,5	0,75	1 127
Allgemeines Wohngebiet im PBG 2 (PPJ)	930 x (0,2 + 0,1)	279	1	0,5	0,75	314
					Summe:	<b>1 441</b>

### Verlust der Biotopfunktion

In den nicht überbaubaren Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete werden voraussichtlich Ziergärten entstehen. Dies betrifft die Grünlandflächen im Plangeltungsbereich 1 sowie die Parkflächen im Plangeltungsbereich 2. Alle weiteren Flächen sind bereits Teil von Wohnbauflächen und werden daher in der Bilanzierung nicht weiter berücksichtigt. Da Ziergärten eine geringere Wertstufe als Grünland- und Parkflächen haben, ist hierbei mit einem Verlust der Biotopfunktion zu rechnen, der zu bilanzieren ist.

**Tabelle 3:** Verlust der Biotopfunktion durch Umnutzung

Maßnahme	Flächenverbrauch (in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Allgemeines Wohngebiet im PGB 1 (GIM)	2 336,6	1	0,75	1 752
Allgemeines Wohngebiet im PGB 2 (PPJ)	651	1	0,75	488
			Summe:	<b>2 240</b>

### Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung können aber alle Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich

innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotop zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches 1 befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Baumgruppe aus Berg-Ahornen. Ein Teil des Biotops liegt außerhalb des Änderungsbereiches, jedoch innerhalb des Bebauungsplangebietes. Das Biotop befindet sich aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet (< 50 m) in der Wirkzone 1 und wird als Feldgehölz aus heimischen Baumarten (BFX) eingestuft. Gemäß HzE ergibt sich eine Wertstufe von 3. Da in der näheren Umgebung des Biotops Wohnbauflächen und Verkehrsflächen vorhanden sind, besteht bereits eine Vorbelastung der Lebensraumfunktion des Biotops durch beispielsweise Lärm- und Lichtreize. Daher wird ein Kompensationserfordernis von 4 zu Grunde gelegt. Als Wirkungsfaktor wird gemäß HzE 0,3 verwendet, da es sich um ein Wertbiotop handelt, das innerhalb des Planbereichs liegt.

**Tabelle 4:** Bilanzierung eines Wertbiotops innerhalb der Wirkzone I

Gesch. Biotop innerhalb der Wirkzone < 50 m	Flächenverbrauch (in m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis (K)	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Baumgruppe (BFX)	373	3	4	0,3	448
				Summe:	<b>448</b>

#### Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen

Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereichs 2 war gemäß Ursprungsplan eine vollversiegelte Verkehrsfläche geplant. Diese soll nun außerhalb der Baugrenze zur anliegenden Wohngebietsfläche hinzugezogen werden. Es ist anzunehmen, dass dieser Bereich als Ziergarten gestaltet wird, z.B. in Form von Zierrasenflächen mit heimischen und nichtheimischen Sträuchern. Da dies im Vergleich zur vollversiegelten Verkehrsfläche eine Aufwertung darstellt und die Flächen dem Naturhaushalt zurückgeführt werden, wird diese Umnutzung als Minimierung bilanziert.

Da die oben beschriebene Ausprägung des Ziergartens angenommen wird, wird ein Entsiegelungsfaktor von 0,5 verwendet.

**Tabelle 5:** Minderungsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m²	Entsiegelungsfaktor	Flächenäquivalent für Minimierung m² KFÄ
Ziergarten (im Ursprungsplan vollversiegelte Verkehrsfläche)	382	0,5	191
			<b>191</b>

## Baumrodungen

Zur Gestaltung der Zufahrten zu den geplanten Grundstücken ist es erforderlich innerhalb des Plangeltungsbereichs 1 acht Robinien mit einem Stammumfang von 90 cm zu roden. Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ist bei Stammumfängen bis 150 cm ein Ausgleich 1:1 je Baum zu erbringen.

**Tabelle 6:** Baumrodung und Kompensation

Bäume	Kompensation (1:1)
8 x <i>Robinia pseudoacacia</i> ; StU. 90 cm	8 Bäume

## **Ausgleichsmaßnahmen**

### *Feldhecken – Maßnahme A1 und A2*

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist als interne Kompensationsmaßnahme im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches 1 eine Feldhecke (Maßnahme A1) an der nördlichen Plangebietsgrenze anzulegen. Die Feldhecke grünt den Siedlungsabschluss des Ortes ein.

Ebenso ist auf dem vorhandenen Wall am östlichen Rand des Geltungsbereiches 1 eine Heckenpflanzung (Maßnahme A2) anzulegen.

Die Heckenpflanzungen befinden sich am Rand der Ortslage und bilden einen Abschluss des Siedlungsraumes. Mit mindestens zwei Seiten sind die Maßnahmenflächen mit der offenen Landschaft verbunden. Hecken- und Gehölzstrukturen sind bereits als Übergang zur freien Landschaft in anderen Bereichen der Ortslage vorhanden. Somit erfolgt mit den Heckenpflanzung eine landschaftlich angepasste Ergänzung. Die Heckenpflanzungen stellen einen Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dar. Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich am Ortsrand und sind von zwei Seiten mit der offenen Landschaft verbunden ist. Die Gemeinde beabsichtigt hier als klare Abgrenzung des Siedlungsraumes gegenüber der freien Landschaft zu schaffen.

### *Naturnahe Wiese – Maßnahme A3*

Angrenzend an die Feldhecken im Geltungsbereich 1 ist eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Dadurch erfolgt eine Extensivierung der Nutzung. Um eine vollständige Verbuschung der Flächen zu verhindern, ist die Fläche ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahme erhöht die Biodiversität und erhöht die landschaftliche Vielfalt in einem durch Intensiväckern geprägten Landschaftsbild. Die Wiese erfüllt zudem als Nahrungshabitat für diverse Tiergruppen und als Nistmöglichkeit für Bodenbrüter wichtige faunistische Funktionen. Die Feldhecken werden zudem durch diesen Grünstreifen von den angrenzenden Ackerflächen abgeschirmt.

Für die Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A3) wird jeweils ein Kompensationswert von 2,5 und ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

**Tabelle 7:** Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup> (AxKxKF)
Feldhecke (A1)	275	2	2,5	0,6	413
Feldhecke (A2)	460	2	2,5	0,6	690
Naturnahe Wiese	1 165	2	2,5	0,6	1748
				Summe:	<b>2850</b>

Für die Eingriffsbilanzierung wurden die Versiegelung, der Funktionsverlust, die Minimierungsmaßnahmen sowie die Auswirkungen auf das vorhandene Wertbiotop innerhalb der Wirkzone I berücksichtigt. Als Ergebnis entsteht ein multifunktionaler Gesamteingriff von 3 937 m<sup>2</sup> KFÄ. Nach Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1 087 m<sup>2</sup> KFÄ.

**Tabelle 8:** Multifunktionaler Gesamteingriff

Eingriff	m <sup>2</sup> KFÄ
Versiegelung	1 440
Funktionsverlust	2 240
Wirkzonen	448
Minimierung	191
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>3 937</b>
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>2 850</b>
<b>Verbleibendes Kompensationsdefizit</b>	<b>1 087</b>

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 1 087 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto NWM-044 "Roter See Nord" der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landesforst MV Flächenagentur.

Die Gemeinde Gägelow hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen.  
 (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V)

#### 6.4 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldhecke" (A1) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine freiwachsende, 5 m breite und naturnahe Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische

Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m und Bäume alle 10 m in der mittleren Reihe zu pflanzen. Nördlich und südlich der Hecke ist ein Krautsaum von jeweils 1 m zu entwickeln und durch eine Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sichtschutzgrün" (A2) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine freiwachsende, 5 m breite und naturnahe Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m und Bäume alle 10 m in der mittleren Reihe zu pflanzen. Beidseitig der Hecke ist ein Krautsaum von jeweils 1 m zu entwickeln und durch eine Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Wiese" (A3) ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Es ist die Rasensaatmischung 7.1.2-Landschaftsrassen mit Kräutern zu verwenden. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Wiese auch beweidet werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die vorhandenen Grünlandflächen dauerhaft durch Mahd 1- bis 2- Mal pro Jahr zu erhalten sowie die vorhandenen Sträucher zu erhalten.

Für den Ausgleich von 8 zu rodenden Bäumen im Geltungsbereich 1 sind 4 einheimische Laubbäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" und 4 weitere Bäume entlang des Weges nach Neu Weitendorf zu pflanzen. Es ist die Baumart rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) zu pflanzen. Alle festgesetzten Bäume sind als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches 1 weiterhin zu berücksichtigen.

Die Entwicklungspflege einschließlich einer regelmäßigen Bewässerung beträgt mindestens 3 Jahre.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

#### Pflanzliste A – Sträucher

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

- Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)

### Sal-Weide (*Salix caprea*)

#### Pflanzliste B – Überhälter

Als Baumarten für Überhälter in der Feldhecke sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden:

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

### Hinweise

Die Ersteinrichtung der Flächen (Abschieben/ Umbruch der Vegetation) sowie ggf. erforderlichen Eingriffe in die Gehölz- und Baumbestände sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Demnach sind Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Der § 18 NatSchAG M-V untersagt jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Einzelbäumen führen können. Neben den unzulässigen Fällungen sind somit auch die Wurzel- und Kronenbereiche zu schützen. Zu den Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (= Kronentraufe + 1,5 m) zählen, neben der Errichtung von baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Für die zu erhaltenden Bäume sind diese Wurzelschutzbereiche bei jeglichen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

## **7. Planungskosten**

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde Gägelow und den privaten Eigentümern anteilig getragen. Die Gemeinde beabsichtigt die Kosten durch Grundstücksverkäufe im Geltungsbereich 1 zu refinanzieren.

## 8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkta-ge nach Zugang der Anzeige.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Amt Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser Entwurf ist nicht rechtverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, erfolgen auf eigene Verantwortung.

Gägelow, den .....

....., Der Bürgermeister