



## Tagesordnung

---

**Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow, Nr: SI/13GV/2020/58**

**Sitzungstermin:** Dienstag, 26.05.2020, 19:00 Uhr

**Ort, Raum:** Gemeindezentrum Gägelow, Untere Str. 15, 23968 Gägelow

---

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 28.04.2020
- 5 Bericht des Bürgermeisters
- 6 Bericht der Ausschüsse
- 7 Bericht über den Ablauf der Haushaltswirtschaft per 14.04.2020 der Gemeinde Gägelow. **VO/13GV/2020-583**
- 8 Beschluss über die Straßenumbenennung der "Dorfstraße" in Gägelow, OT Gägelow **VO/13GV/2020-563**
- 9 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen **VO/13GV/2020-570**
- 10 Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **VO/13GV/2020-587**
- 11 Entscheidung über den Widerspruch des Bürgermeisters vom 07. Mai 2020 gegen den Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2020 zur Beschlussnummer VO/13GV/2020-575 **VO/13GV/2020-592**
- 12 Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar hier: Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung bis 2030 **VO/13GV/2020-593**
- 13 Anfragen und Mitteilungen

### Nichtöffentlicher Teil

- 14 Verpachtung einer Teilfläche der Flurstücke 115 und 218, Flur 1, Gemarkung Weitendorf **VO/13GV/2020-585**
- 15 Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 166/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf (erneute Antragstellung) **VO/13GV/2020-584**

- |    |  |                         |
|----|--|-------------------------|
| 16 | Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 161/1, Flur 1, Gemarkung Weitendorf  | <b>VO/13GV/2020-586</b> |
| 17 | Aufhebung des Beschlusses VO/13GV/2019-153 zur Aussetzung der Verkaufsverhandlungen für das Baugebiet "Proseken Süd" | <b>VO/13GV/2020-589</b> |
| 18 | Beschluss zur Auftragsvergabe "Anschaffung von 2 Löschwasserbehältern"   | <b>VO/13GV/2020-594</b> |
| 19 | Beschluss zur Auftragsvergabe "Lieferung von Einsatzbekleidung für die Feuerwehr"                                    | <b>VO/13GV/2020-595</b> |
| 20 | Anfragen und Mitteilungen  |                         |

#### Öffentlicher Teil

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 21 | Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse |  |
|----|---|--|

## Gemeinde Gägelow

<b>Informationsvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2020-583</b>
Federführender Geschäftsbereich: Finanzen		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 17.04.2020
		Verfasser: Möller, Doreen
<b>Bericht über den Ablauf der Haushaltswirtschaft per 14.04.2020 der Gemeinde Gägelow.</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
		Ja
		Nein
		Enthaltung
26.05.2020	Gemeindevertretung Gägelow	

Sachverhalt:

Die Finanzausschussvorsitzende hat um eine Unterrichtung über den Haushaltvollzug zum 14. April 2020 gebeten.

Anlage/n:

Bericht und tabellarische Übersicht über den Ablauf der Haushaltswirtschaft

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

## **Gemeinde Gägelow**

### **Bericht des Bürgermeisters nach § 20 GemHVO-Doppik über den Haushaltsvollzug**

Die Finanzausschussvorsitzende der Gemeinde Gägelow hat um die Unterrichtung über den Haushaltsvollzug zum 14. April 2020 gebeten. Dieser Forderung wird hiermit nachgekommen.

Der Doppelhaushalt 2020/2021 wurde durch die Gemeindevertretung am 17.12.2019 beschlossen. Die Genehmigung durch die untere Rechtsaufsichtsbehörde für das Haushaltsjahr 2020 wurde am 04.03.2020 erteilt. Die Genehmigung durch die untere Rechtsaufsichtsbehörde für das Haushaltsjahr 2021 ist ausgesetzt bis zur Vorlage des Jahresabschlusses 2018.

#### Ergebnishaushalt:

Die Erträge aus der laufenden Verwaltungstätigkeit liegen zum 14.04.2020 bei 49,5% des Planansatzes. Bei der Gewerbesteuer ist gegenüber dem Plan ein Mehrertrag in Höhe von rd. 139 T€ zu verzeichnen. Einige Erträge, wie die Zuweisungen aus dem Finanzausgleich, sind bereits mit dem vollen Jahresbetrag zum Soll gestellt.

In den Aufwendungen zeichnen sich zum 14.04.2020 keine wesentlichen Überschreitungen ab. Die Ansätze für Personalaufwendungen sind 14.04.2020 zu 30,2%, die für Sach- und Dienstleistungen zu 19,5%, für Zuwendungen und Umlagen zu 56% (Kreis- und Amtsumlage wurden ebenfalls mit dem vollen Jahresbetrag zum Soll gestellt) und die sonstigen laufenden Aufwendungen zu 38,6% ausgeschöpft. Bei den Sach- und Dienstleistungen sind die Beträge für den Schullastenausgleich und für die Bewirtschaftungen der Garagen (über Wohnungsgesellschaft) noch nicht gebucht. Außerdem stehen einzelne Unterhaltungsmaßnahmen, wie der E-Check, die Installation von Sicherheitsbeleuchtung und die Erweiterung des Datennetzes an der Schule (15 T€) oder Fahrbahnsanierungen (97 T€ von geplanten 100 T€) noch aus.

Abschreibungen und Erträge aus der Auflösung von Sonderposten werden erst mit dem Jahresabschluss gebucht.

Das Planjahresergebnis vor Rücklagenentnahmen beträgt -337,2 T€. Aktuell weist die Rechnung per 14.04.2020 ein Jahresergebnis von +244,5 T€ aus. Unter Berücksichtigung der geplanten Abschreibungen und Sonderpostenauflösung für 3 Monate ergibt sich ein Ergebnis zum 14.04.2020 von +93,8 T€.

#### Finanzhaushalt:

Die Summe der ordentlichen Einzahlungen erreicht zum 14.04.2020 19,2%, die Summe der ordentlichen Auszahlungen 23,6%, wodurch ein Saldo der ordentlichen Ein- und Auszahlungen von -104,5 T€ (Plan +165,6 T€) entsteht.

Bei den Einzahlungen aus Investitionstätigkeit ist zum 14.04.2020 ein Stand von 7,8% (77,3 T€) erreicht, was hauptsächlich in bislang nicht bewilligten Fördermitteln für Investitionen (Spielplatzgeräte, barrierefreier Haltestellenausbau, Dorferneuerung Ortslage Neu Weitendorf, HLF für Feuerwehr) begründet ist. Die Auszahlungen für Investitionstätigkeit erreichen zum Stichtag 1% (16,2 T€). Hier sind größere geförderte Investitionsmaßnahmen (s.o.) noch nicht umgesetzt.

Der Saldo aus Investitionstätigkeit beträgt +61,1 T€ (Plan: -588,6 T€). Der Finanzmittelfehlbetrag (Planansatz -423,0 T€ einschl. Ermächtigungen aus Vorjahren) beläuft sich zum 14.04.2020 auf -43,5 T€. Die geplanten Kreditaufnahmen in Höhe von 400 T€ wurden bislang nicht getätigt. Der Abbau von liquiden Mitteln (Plan -183,2 T€) erfolgte zum 14.04.2020 in Höhe von -73,9 T€. Der Kassenbestand an liquiden Mittel belief sich zum Stichtag auf 1.515,7 T€. Damit ist die Gemeinde weiterhin zahlungsfähig.

Gemeinde: Gägelow  
GKZ: 13

**Bericht über den Ablauf der Haushaltswirtschaft der Gemeinde**

Berichtszeitraum: 01.01.2020 bis  
14.04.2020

	Haushaltsansatz 2020	AO-Soll aktuell		Differenz
<b>Ergebnishaushalt</b>				
Erträge aus der laufenden Verwaltungstätigkeit	3.315.900,00	1.641.216,74	49,5	-1.674.683,26
1. Steuern und ähnliche Abgaben	2.260.600,00	1.246.472,64	55,1	-1.014.127,36
davon:				
61101.4011 Grundsteuer A	25.500,00	25.392,06	99,6	-107,94
61101.4012 Grundsteuer B	300.200,00	300.672,53	100,2	472,53
61101.4013 Gewerbesteuer	752.000,00	891.235,95	118,5	139.235,95
2. Zuwendungen, allgemeine Umlagen	524.100,00	236.823,24	45,2	-287.276,76
4. Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	35.700,00	5.833,99	16,3	-29.866,01
5. Privatrechtliche Leistungsentgelte	175.300,00	95.227,35	54,3	-80.072,65
6. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	215.800,00	25.344,23	11,7	-190.455,77
9. Zinserträge und sonstige Finanzerträge	29.000,00	766,00	2,6	-28.234,00
10. Sonstige laufende Erträge	75.400,00	30.749,29	40,8	-44.650,71
Aufwendungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	3.753.100,00	1.396.696,51	37,2	-2.356.403,49
davon:				
12. Personalaufwendungen	224.700,00	67.867,09	30,2	-156.832,91
14. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	684.300,00	133.631,47	19,5	-550.668,53
15. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	642.600,00	0,00	0,0	-642.600,00
16. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des UV	0,00	110,68		110,68
17. Zuwendungen, Umlagen	1.931.000,00	1.081.194,58	56,0	-849.805,42
19. Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen	43.400,00	26.122,45	60,2	-17.277,55
20. Sonstige laufende Aufwendungen	227.100,00	87.770,24	38,6	-139.329,76
<b>laufendes Ergebnis aus Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-437.200,00</b>	<b>244.520,23</b>	<b>-55,9</b>	<b>-681.720,23</b>

**Investitionsrechnung**

	Ermächtigung Haushaltsjahr	übertragene Ermächtigung aus Vorjahren	Gesamt- ermächtigung Haushaltsjahr	Ergebnis des Haushaltsjahres	Differenz
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	996.100,00	0,00	996.100,00	77.340,01	918.759,99
davon:					
12601.68176200-056					
12601.68176300-056 Fördermittel für HLF20	333.200,00	0,00	333.200,00	0,00	333.200,00
12601.68176300-010 Kauf Ausstattung Feuerwehrfahrzeuge	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00
36601.68142000-012 Erwerb von Spielgeräten	15.000,00	0,00	15.000,00	0,00	15.000,00
54101.68265000-036 Straßenbau Kirschenallee in der Ortslage Proseken	0,00	0,00	0,00	5.969,82	-5.969,82
54101.68142000-067 Barrierefreier Haltestellenausbau im Gemeindegebiet	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
54101.68140000-070 Ortslage Neu Weitendorf	227.500,00	0,00	227.500,00	0,00	227.500,00
54301.68142000-067 Barrierefreier Haltestellenausbau im Gemeindegebiet	60.000,00	0,00	60.000,00	0,00	60.000,00
54401.68142000-067 Barrierefreier Haltestellenausbau im Gemeindegebiet	40.000,00	0,00	40.000,00	0,00	40.000,00

61101.78142000	Investitions- zuwendungen vom Land	195.400,00	0,00	195.400,00	46.814,19	148.585,81
----------------	---------------------------------------	------------	------	------------	-----------	------------

Auszahlungen aus Investitionstätigkeit  
davon:

1.576.200,00	8.508,36	1.584.708,36	16.277,96	1.548.577,84
--------------	----------	--------------	-----------	--------------

11401.78532000-054	Sanierung und Umbau ehemals Gaststätte "Aldino"	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00
11401.78571000-063	Gestaltung Aussenanlage Gemeindezentrum	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	3.500,00
11401.78571000-079	Ausstattung Sporthalle Proseken	11.000,00	0,00	11.000,00	0,00	11.000,00
11402.78571000-042	Kauf von Fahrzeugen/ Anbaugeräten für	8.000,00	0,00	8.000,00	1.816,06	6.183,94
12601.78571000-010	Kauf Ausstattung Feuerwehrfahrzeuge	33.400,00	0,00	33.400,00	0,00	33.400,00
12601.78531451-037	Maßnahmen aus dem Löschwasserkonzept	100.000,00	0,00	100.000,00	1.644,66	98.355,34
12601.78571000-056	Anschaffung HLF20	500.000,00	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00
21502.78571000-004	Kauf Ausstattung Schulräume	27.000,00	0,00	27.000,00	0,00	27.000,00
21502.78571000-005	Kauf Schulbedarf	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	12.000,00
21502.78571000-006	Kauf vHard- und Software-Ausstattung (EDV)	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
21502.78532000-014	Gestaltung Schulhof und Außenanlage	13.000,00	4.784,85	17.784,85	1.224,55	16.560,30
21502.78511000-015	Anschlussbeiträge Zweckverband Wismar (ZV)	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	5.000,00
21502.78532000-078	Sportplatz Proseken	3.000,00	0,00	3.000,00	0,00	3.000,00
28101.78532000-068	Modernisierung und Instandsetzung der Kapelle Weitendorf	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
28102.78571000-080	Erstausrüstung Mehrweggeschirr	500,00	0,00	500,00	0,00	500,00
36601.78571000-012	Erwerb Spielgeräte	30.000,00	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
36601.78571000-032	Ersatzpflanzungen von Straßenbäumen nach erforderlich gewordenen Fällungen	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00
51101.78511000-029	Grunderwerbskosten für Flächenerwerb im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	5.000,00
51101.78821100-073	B-Plan Nr. 16 Weitendorf	0,00	0,00	0,00	5.325,25	-5.325,25
54101.78531000-029	Grunderwerbskosten für Flächenerwerb im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung	5.000,00	0,00	5.000,00	1.437,62	3.562,38
54101.78531481-029						
54101.78571000-032	Ersatzpflanzungen von Straßenbäumen nach erforderlich gewordenen Fällungen	19.000,00	0,00	19.000,00	0,00	19.000,00
54101.78571000-039	Kauf Ausstattungsgegenstän- de an Gemeindestraßen	500,00	0,00	500,00	0,00	500,00
54101.78532000-067	Barrierefreier Haltestellenausbau im Gemeindegebiet	125.000,00	0,00	125.000,00	0,00	125.000,00
54101.78532000-070	Ortslage Neu- Weitendorf	345.500,00	0,00	345.500,00	0,00	345.500,00

54101.78571000-081	Anschaffung mobile Geschwindigkeitsanzeige	0,00	3.723,51	3.723,51	3.882,38	-158,87
54301.78532000-067	Barrierefreier Haltestellenausbau im Gemeindegebiet	75.000,00	0,00	75.000,00	0,00	75.000,00
54401.78532000-067	Barrierefreier Haltestellenausbau im Gemeindegebiet	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00
55101.78571000-057	Neupflanzung von Bäumen und anderen mehrjährigen Pflanzen	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00
55101.78532000-076	Erschließung Flächen für öffentliche gemeindliche Veranstaltungen (Festplätze)	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
61101.78142000	Investitionszuwendungen für das Land	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-580.100,00</b>	<b>-8.508,36</b>	<b>-588.608,36</b>	<b>61.062,05</b>	<b>-649.670,41</b>

Kassenlage:

Tagesabschluss vom:

14.04.2020

Kassenbestand:

1.515.726,49

genehmigte KK-Linie:

300.000,00

Differenz:

-1.215.726,49

KK-Höchststand im Berichtszeitraum:

0,00

Differenz:

300.000,00

## Gemeinde Gägelow

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2020-563</b>
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 21.01.2020 Verfasser: Rath, Ivon
<b>Beschluss über die Straßenumbenennung der "Dorfstraße" in Gägelow, OT Gägelow</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
25.02.2020	Gemeindevertretung Gägelow	Ja
		Nein
		Enthaltung

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gägelow beschließt:

#### 1) **Straßenumbenennung:**

Die „Dorfstraße“ im Ortsteil Gägelow

Gemarkung: Gägelow  
 Flur: 1  
 Flurstück: 54, 32/16 (teilweise) , 18/1, 30/1

wird in den Straßennamen „**Alte Dorfstraße**“ umbenannt.

#### 2) Die Umbenennung treten am **15.07.2020** in Kraft.

#### 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, die Umbenennung in Gestalt einer Allgemeinverfügung ortsüblich bekannt zu geben.

### Sachverhalt:

Zur Schaffung geordneter Zustände in Bezug auf die Straßenumbenennungen wird auf der Grundlage des § 51 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - M-V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert am 09.11.2015 (GVOBl. M-V S. 436) in Verbindung mit § 13 des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes M-V (SOG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.05.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2013 (GVOBl. M-V, S. 434) die „Dorfstraße“ im Ortsteil Gägelow in den Straßennamen „Alte Dorfstraße“ umbenannt.

Denn die Namensgebung von Straßen ist eine ordnungsrechtliche Aufgabe. Sie dient im Interesse der Allgemeinheit der erkennbaren Gliederung des Gemeindegebietes und hat Bedeutung für das Meldewesen, die Polizei, Post, Feuerwehr und den Rettungsdienst. Maßgeblicher Zweck ist nicht erst die Abwehr konkreter Gefahren, sondern bereits die Vermeidung von Orientierungsschwächen und Verwechslungen.

Zur Vorbeugung der Verwechslungsgefahr darf in einer Gemeinde jeder Straßename nur einmal vorkommen.

Es ist daher erforderlich, die mehrmals im Gemeindegebiet vorhandenen Straßennamen umzubenennen. Konkret betrifft es die "Dorfstraße" in den einzelnen Ortsteilen.

**Die Hausnummern der Dorfstraße im Ortsteil Gägelow folgen überwiegend einer logischen Abfolge und Ordnung. Daher ist eine insgesamt Neusortierung der Hausnummern nicht notwendig.**

Während für die Namensgebung bzw. für die Straßenumbenennung ein entsprechender Beschluss der Gemeindevertretung notwendig ist, ist die Zuteilung von Hausnummern ein Geschäft der laufenden Verwaltung und bedarf keines Gemeindevertreterbeschlusses.

Die Einwohner werden nach Beschlusslage über die geplante Straßenumbenennung schriftlich informiert.

Die Änderung des Straßennamens erfolgt per Bescheid an die jeweiligen Eigentümer kurz vor Inkrafttreten der Umbenennung (s. oben).

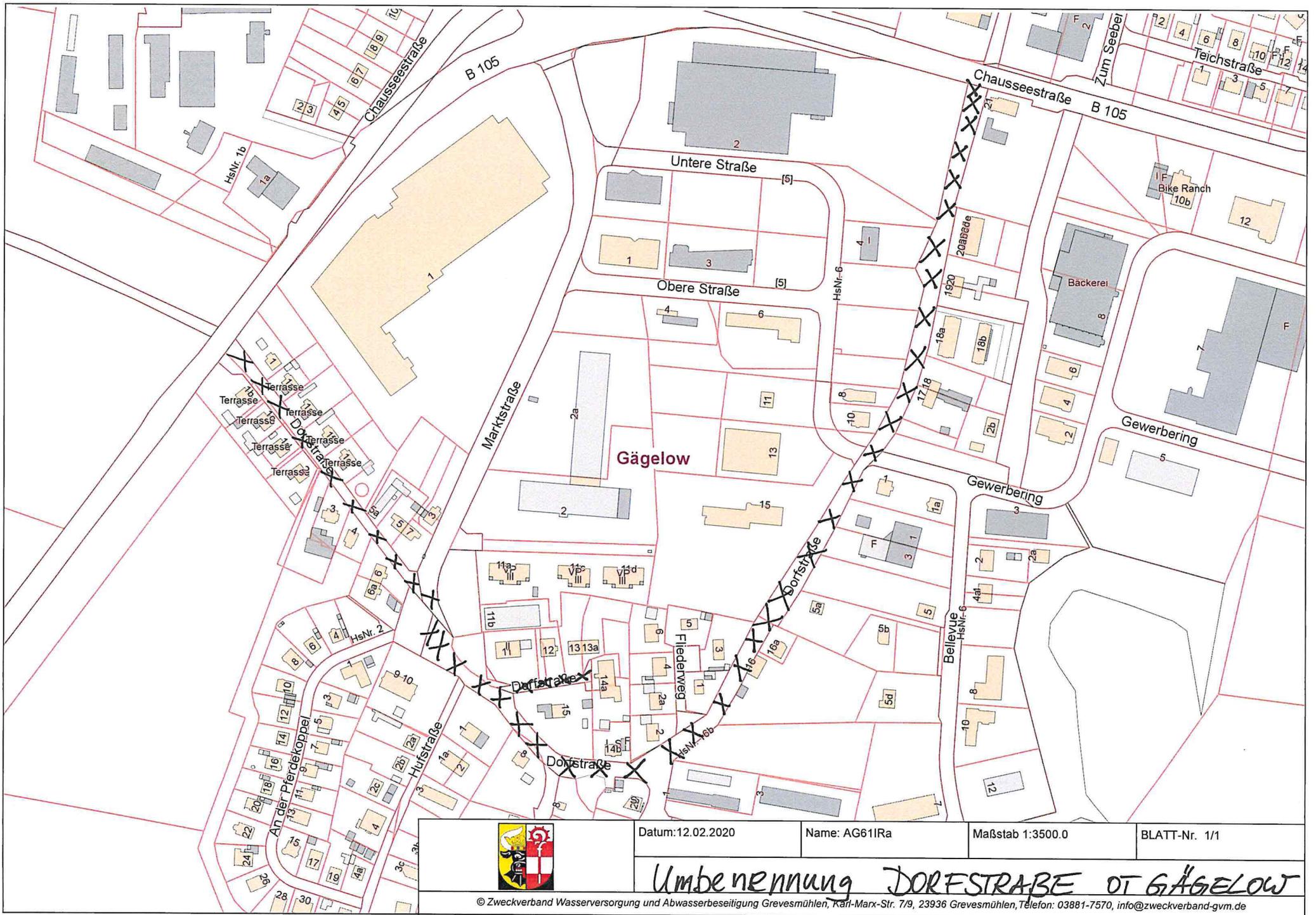
**Zur Rechtsstellung der Betroffenen:**

Den von der Straßenumbenennung Betroffenen stehen die gegen Verwaltungsakte eröffneten Rechtsbehelfe offen, d.h. zunächst der Widerspruch und anschließend die Anfechtungsklage. Das Gericht prüft jedoch lediglich einen Verstoß gegen das Willkürverbot, denn die Zuteilung eines Straßennamens bzw. einer Hausnummer begründet kein Recht: Die Wohnanschrift ist weder Bestandteil seines Persönlichkeitsrechts (Artikel 2 in Verbindung mit Artikel 1 I Grundgesetz) noch Bestandteil seines Grundeigentums (Artikel 14 Grundgesetz).

**Finanzielle Auswirkungen:** Kosten für Straßenschilder

**Anlagen:** Luftbild „Dorfstraße“

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



Datum: 12.02.2020

Name: AG611Ra

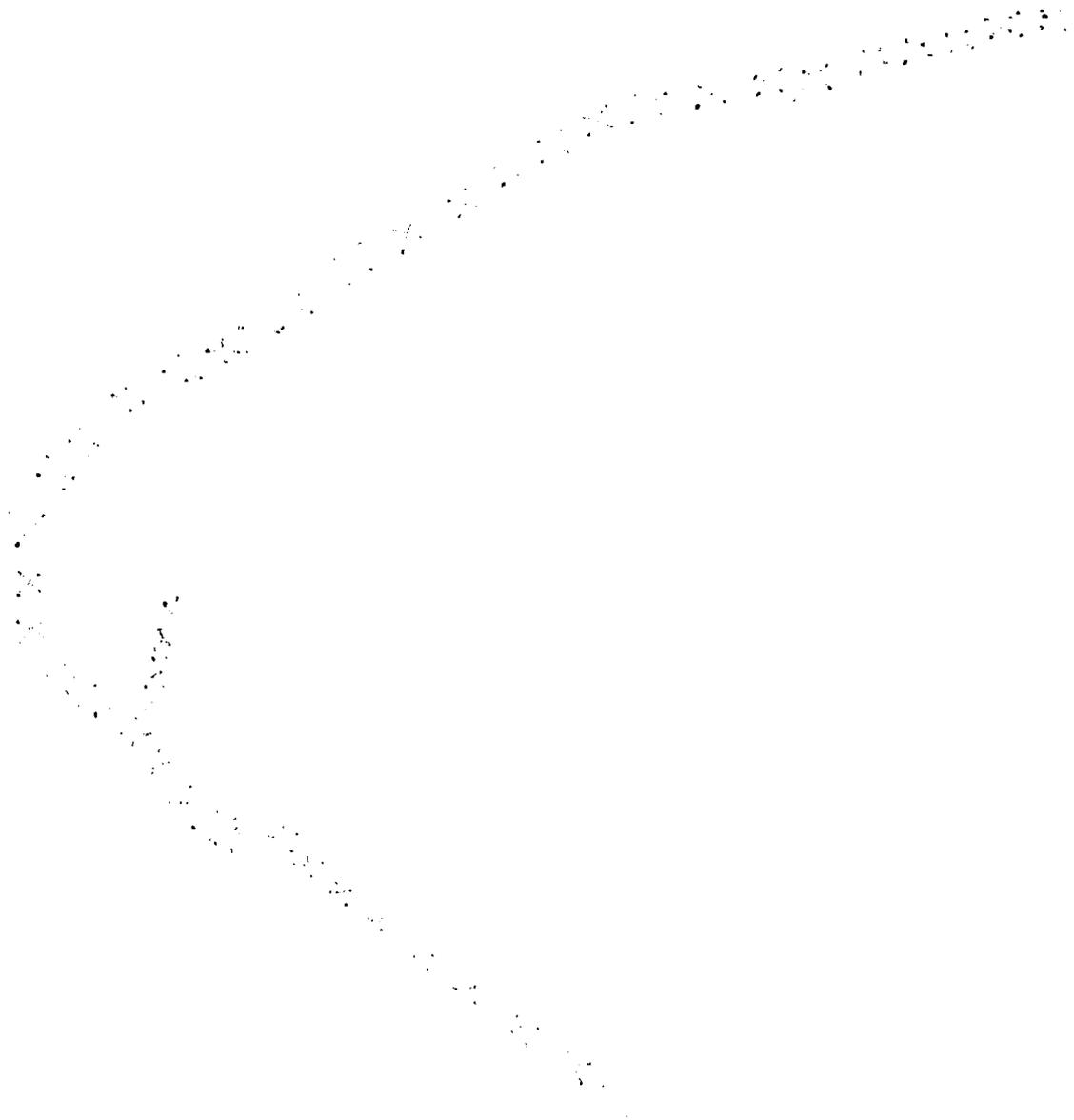
Maßstab 1:3500.0

BLATT-Nr. 1/1

# Umbenennung DORFSTRASSE OT GÄGELOW

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116.



## Gemeinde Gägelow

|   |                            |                                     |    |      |            |
|---|----------------------------|-------------------------------------|----|------|------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>   |                            | Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2020-570</b> |    |      |            |
| Federführender Geschäftsbereich:<br>Bauamt  |                            | Status: öffentlich                  |    |      |            |
|   |                            | Aktenzeichen:                       |    |      |            |
|   |                            | Datum: 20.02.2020                   |    |      |            |
|   |                            | Verfasser: Reno Böhringer           |    |      |            |
| <b>1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen</b> |                            |                                     |    |      |            |
| Beratungsfolge:   |                            |                                     |    |      |            |
| Datum   | Gremium                    | Teilnehmer                          | Ja | Nein | Enthaltung |
| Hauptausschuss Gägelow  |                            |                                     |    |      |            |
| 05.03.2020  | Finanzausschuss Gägelow    |                                     |    |      |            |
| 31.03.2020  | Gemeindevertretung Gägelow |                                     |    |      |            |

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Satzung:

**1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wege und Plätzen**  
(Straßenbaubeitragssatzung)  
**Vom... [Ausfertigungsdatum]**

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 1, 2, 6, 7, 8, 8a und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung des Gesetzes vom 24. Juni 2019 (GVOBl. M-V S. 190) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom..... nachfolgende 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wege und Plätzen vom 20. Juni 2001 erlassen:

### Artikel 1 Änderung der Satzung

Der § 10 (Veranlagung, Fälligkeit) wird wie folgt geändert:

„(1) Der Beitrag bzw. die Vorausleistung wird durch Bescheid festgesetzt und drei Monate nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(2) Auf Antrag kann der Teil des Beitrages bzw. der Vorausleistung, der € 3.000,- übersteigt, in eine Schuld umgewandelt werden, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. Eine Verlängerung auf bis zu zwanzig Jahresleistungen ist möglich, wenn die Entrichtung nach Satz 1 eine erhebliche Härte für den Beitragsschuldner bedeuten würde.

(3) Der jeweilige Restbetrag ist jährlich mit zwei vom Hundert über dem nach § 247 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches bekanntgemachten Basiszinssatzes zu verzinsen. Ein höherer Zinssatz als nach § 238 Abs. 1 Satz 1 der Abgabenordnung darf nicht festgesetzt werden.“

## **Artikel 2 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gägelow, den [Ausfertigungsdatum]

Friedel Helms-Ferlemann  
Bürgermeister

### **Sachverhalt:**

Aufgrund des Gesetzes zur Abschaffung der Straßenbaubeiträge vom 24. Juni 2019 werden für Straßenbaumaßnahmen, deren Durchführung ab dem 1. Januar 2018 beginnt, keine Beiträge erhoben.

Gleichwohl besteht jedoch noch die Verpflichtung für Maßnahmen, welche nicht unter diese Stichtagsregelung fallen, Beiträge festzusetzen.

Das genannte Gesetz enthält zwei Möglichkeiten zur Anpassung des gemeindlichen Satzungsrechts zum Vorteil der Beitragspflichtigen:

1. Zulassung der Verrentung der Beitragsschuld/Vorausleistung ohne das Vorliegen einer erheblichen Härte nach § 222 Abgabenordnung (§ 7 Abs. 7 KAG M-V)
2. Möglichkeit der Festlegung eines von § 238 Abs. 1 Satz 1 Abgabenordnung abweichenden Zinssatzes (§ 12 Abs. 6 KAG M-V).

Beide Regelungsmöglichkeiten sind als Kann-Regelungen ausgestaltet, d.h., es besteht keine Verpflichtung zur Anpassung des gemeindlichen Satzungsrechts.

Die Festlegung der Wertgrenze im § 10 Abs. 2 des vorliegenden Satzungsentwurfs (€ 3.000,-) liegt im Ermessen der Gemeindevertretung.

Bezüglich der Zinshöhe (§ 10 Abs. 3 des Entwurfs der Änderungssatzung) gilt bisher der Zinssatz der Abgabenordnung (6 %). Mit der in der Vorlage geänderten Zinsregelung würde der gemäß § 12 Abs. 6 KAG M-V geregelte Mindestzinssatz in Höhe von zwei vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB gelten.

Der Basiszinssatz beträgt derzeit -0,88%.

Der vorliegende Satzungsentwurf beinhaltet im Absatz 1 zudem eine Änderung der Fälligkeitsfrist auf drei Monate nach Bekanntgabe des Bescheides (vorher sechs Wochen). Dieses festzulegen liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Verlängerung der Fälligkeit ist zum Vorteil der Beitragspflichtigen und ist zudem eine Anpassung an das entsprechende Beitragsrecht aller anderen amtsangehörigen Gemeinden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

negativ, durch den potentiell niedrigeren Zinssatz bei Stundungen

**Anlagen:**

Text der Satzung der Gemeinde Gägelow über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen vom 20. Juni 2001

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
|                         |                               |
| Unterschrift Einreicher | Unterschrift Geschäftsbereich |

**Satzung der Gemeinde Gägelow  
über die Erhebung von Beiträgen für den  
Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen  
(Straßenbaubeitragsatzung)  
Vom 20.06.2001**

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. August 2000 (GVOBl. M-V S. 360) und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 01. 06. 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 522; berichtigt S. 916) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 18.01.2001 und Genehmigung der unteren Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.02.2001 folgende Satzung erlassen.

**§ 1  
Allgemeines**

Zur teilweisen Deckung des Aufwandes für die Herstellung, den Aus- und Umbau, die Verbesserung, Erweiterung und Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, auch wenn sie nicht zum Anbau bestimmt sind, erhebt die Gemeinde Gägelow Beiträge von den Beitragspflichtigen des § 2, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtung Vorteile erwachsen. Zu den Einrichtungen gehören auch Wohnwege, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sowie Wirtschaftswege.

**§ 2  
Beitragspflichtige**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes oder zur Nutzung des Grundstückes dinglich Berechtigter ist. Bei einem erbbaubelasteten Grundstück ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Beitragspflichtig ist auch der Eigentümer eines Gebäudes, wenn das Eigentum an einem Grundstück und einem Gebäude in Folge der Regelung des § 286 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. 06. 1975 (GBl. DDR I. S. 465) getrennt ist. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

### § 3 Beitragsfähiger Aufwand und Vorteilsregelung

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2)

| Zum beitragsfähigen Aufwand gehören insbesondere die Kosten für   | Anteile der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand |                 |                     |
|---|--|-----------------|---------------------|
|   | Anliegerstraße   | Innerortsstraße | Hauptverkehrsstraße |
| 1. Fahrbahn (einschl. Sicherheitsstreifen, Rinnsteine) inkl. Unterbau und Decke, einschl. Anschlüsse an andere Straßen und Wege und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus | 75 %   | 60 %            | 25 %                |
| 2. Radwege (einschl. Sicherheitsstreifen)   | 75 %   | 60 %            | 40 %                |
| 3. Kombinierte Geh- und Radwege (einschl. Sicherheitsstreifen u. Bordsteine)  | 75 %   | 60 %            | 40 %                |
| 4. Gehwege (einschl. Sicherheitsstreifen und Bordsteine)  | 75 %   | 60 %            | 50 %                |
| 5. Unselbständige Park- und Abstellflächen  | 75 %   | 60 %            | 45 %                |
| 6. Unselbständige Grünanlagen, Straßenbegleitgrün   | 75 %   | 60 %            | 50 %                |
| 7. Beleuchtungseinrichtungen  | 75 %   | 60 %            | 50 %                |
| 8. Straßenentwässerung  | 75 %   | 60 %            | 45 %                |
| 9. Bushaltebuchten  | 75 %   | 60 %            | 25 %                |
| 10. Verkehrsberuhigte Bereiche und Mischflächen   | 75 %   | 60 %            | -                   |
| 11. unbefahrbare Wohnwege   | 75 %   |                 |                     |

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören ferner die Kosten für

- den Erwerb der erforderlichen Grundflächen einschließlich der der beitragsfähigen Maßnahme zuzuordnenden Ausgleichs- und Ersatzflächen (hierzu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung und die Bereitstellungsnebenkosten),
- die Freilegung der Flächen,
- die Möblierung einschließlich Absperreinrichtungen, Pflanzbehälter und Spielgeräte,
- die Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- Bauleitungs- und Planungskosten eines beauftragten Ingenieurbüros,
- den Anschluss an andere Einrichtungen,
- Fremdfinanzierungskosten zur Finanzierung beitragsfähiger Ausbaumaßnahmen.

Sie werden der jeweiligen Teileinrichtung (Nr. 1-11) entsprechend zugeordnet.

- (3) Straßen und Wege, die nicht zum Anbau bestimmt sind (Außenbereichsstraßen),
- a) die überwiegend der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dienen und keine Gemeindeverbindungsfunktion haben (Wirtschaftswege), werden den Anliegerstraßen gleichgestellt,
  - b) die überwiegend der Verbindung von Ortsteilen und anderen Verkehrswegen innerhalb des Gemeindegebietes dienen (§ 3 Nr. 3 b zweite und dritte Alternative StrWG M-V ), werden den Innerortsstraßen gleichgestellt,
  - c) die überwiegend dem nachbarlichen Verkehr der Gemeinden dienen (§ 3 Nr. 3 b erste Alternative StrWG M-V), werden den Hauptverkehrsstraßen gleichgestellt.
- (4) Die Anteile am beitragsfähigen Aufwand, die nicht nach Abs. 2 umgelegt werden, werden als Abgeltung des öffentlichen Interesses von der Gemeinde getragen.
- (5) Im Sinne des Absatzes 2 gelten als
1. Anliegerstraßen  
Straßen, Wege und Plätze, die ausschließlich oder überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen,
  2. Innerortsstraßen  
Straßen, Wege und Plätze, die weder überwiegend der Erschließung von Grundstücken noch überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen,
  3. Hauptverkehrsstraßen  
Straßen, Wege und Plätze (hauptsächlich Bundes-, Landes- und Kreisstraßen), die neben der Erschließung von Grundstücken und neben der Aufnahme von innerörtlichem Verkehr überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen,
  4. Verkehrsberuhigte Bereiche  
Straßen, Wege und Plätze, die als Anliegerstraße oder (in Ausnahmefällen) als Innerortsstraße nach der Straßenverkehrsordnung entsprechend gekennzeichnet sind. Sie sind als Mischfläche ausgestaltet und dürfen in ihrer ganzen Breite von allen Verkehrsteilnehmern benutzt werden.
- (6) Die Gemeinde kann durch Satzung vor Entstehen der Beitragspflicht bestimmen, dass auch nicht in Absatz 2 genannte Kosten zum beitragsfähigen Aufwand gehören.
- (7) Der Aufwand für die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist nur insoweit beitragsfähig, sofern die Fahrbahnen breiter sind als die anschließenden freien Strecken. Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörenden Rampen.
- (8) Zuschüsse sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, vorrangig zur Deckung des öffentlichen Anteils und nur, soweit sie diesen übersteigen, zur Deckung des übrigen Aufwandes zu verwenden.

## § 4

### Abrechnungsgebiet

(1) Das Abrechnungsgebiet bilden die Grundstücke, von denen aus wegen ihrer räumlich engen Beziehung zur ausgebauten Einrichtung eine qualifizierte Inanspruchnahmemöglichkeit dieser Einrichtung eröffnet wird.

(2) Wird ein Abschnitt einer Anlage oder werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasste Anlagen abgerechnet, bilden der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit das Abrechnungsgebiet.

## § 5

### Beitragsmaßstab

(1) Der nach § 3 ermittelte, auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird nach der gewichteten Grundstücksfläche auf die das Abrechnungsgebiet (§ 4) bildenden Grundstücke verteilt.

(2) Für die Ermittlung der Grundstücksflächen gilt:

1. Soweit Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 33 BauGB), liegen, wird die Fläche, auf die der Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanentwurf die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung bezieht, in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0), berücksichtigt. Für Teile der Grundstücksfläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung nicht bezieht oder Grundstücke, die danach nicht baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar sind, gilt ein Vervielfältiger von 0,05.

2. Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) wird die Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt wird oder genutzt werden kann, in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt.

3. Liegt ein Grundstück teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Übrigen mit seiner Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird eine Fläche bis zu einer Tiefe von 50 m in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt. Ist das Grundstück über die Tiefenbegrenzungslinie hinaus baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt, wird die Fläche bis zum Ende dieser Nutzung zu Grunde gelegt. Untergeordnete Baulichkeiten, die nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt haben, gelten nicht als Bebauung in diesem Sinne. Bei unbebauten Grundstücken, auf denen eine Hinterbebauung (2. Baureihe) zulässig ist, wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 100 m zu Grunde gelegt. Für die vorstehenden Regelungen dient zur Abgrenzung der baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzten Grundstücksfläche eine Linie in gleichmäßigem Abstand von der Straße, dem Weg oder dem Platz.

Der Abstand wird:

- a) bei Grundstücken, die an die Straße, den Weg oder den Platz angrenzen, von der Straßengrenze aus gemessen,

- b) bei Grundstücken, die mit der Straße, dem Weg oder dem Platz nur durch eine Zuwegung verbunden sind, vom Ende der Zuwegung an gemessen.

Die über die nach den vorstehenden Tiefenbegrenzungsregelungen hinausgehenden Flächen des Grundstücks, die nicht baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden können, werden mit dem Vervielfältiger 0,05 angesetzt.

4. Für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird als Grundstücksfläche für den bebauten Teil die mit Gebäuden überbaute Fläche mit dem Vervielfältiger 5 berücksichtigt; höchstens wird die tatsächliche Grundstücksgröße berücksichtigt. Für unbebaute gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke im Außenbereich wird die so genutzte Grundstücksfläche mit dem Vervielfältiger 1,0 berücksichtigt. Der jeweils übrige Teil der Grundstücksfläche wird mit dem Vervielfältiger 0,05 berücksichtigt. Für alle anderen unbebauten Grundstücke im Außenbereich, insbesondere land- oder forstwirtschaftlich genutzte, wird die Grundstücksfläche mit dem Vervielfältiger 0,05 angesetzt.

5. An Stelle der in Ziff. 1 bis 4 geregelten Vervielfältiger wird die Grundstücksfläche bei nachfolgenden Funktionen in den Fällen der Ziff. 1 auf Grund der zulässigen, in den Fällen der Ziff. 2, 3 und 4 auf Grund der tatsächlichen Nutzungen nach nachstehender Tabelle ermittelt:

|  |      |
|--|------|
| a) Friedhöfe   | 0,3  |
| b) Sportplätze   | 0,3  |
| c) Kleingärten   | 0,5  |
| d) Freibäder   | 0,5  |
| e) Campingplätze   | 0,7  |
| f) Abfallbeseitigungseinrichtungen                           | 1,0  |
| g) Kiesgruben  | 1,0  |
| h) Gartenbaubetriebe und Baumschulen ohne Gewächshausflächen | 0,5  |
| i) Gartenbaubetriebe mit Gewächshausflächen                  | 0,7  |
| j) Teichanlagen, die zur Fischzucht dienen                   | 0,05 |

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Absatz 2 Nr. 1 bis 4 ermittelte Fläche – ohne die mit dem Faktor 0,05 berücksichtigten Flächen – vervielfacht mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen.

(4) Als Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 3 gilt

1. soweit ein Bebauungsplan besteht,

- a) die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- b) bei Grundstücken, für die die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur die Höhe der baulichen Anlagen angegeben ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet,
- c) bei Grundstücken, für die nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet,
- d) bei Grundstücken, für die gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
- e) bei Grundstücken, für die tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden ist, ist diese zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden,

2. soweit keine Festsetzung besteht,

- a) bei bebauten Grundstücken, die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
- c) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, wird die Kirche als eingeschossiges Gebäude behandelt,
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene.

3. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken als Höhe eines zulässigen Geschosses im Sinne dieser Satzung 3,50 m und bei allen in anderer Weise nutzbaren Grundstücken 2,60 m zu Grunde gelegt.

(5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird die nach Absatz 3 ermittelte Fläche vervielfacht mit

a) 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 u. 4a Baunutzungsverordnung – Bau NVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne entsprechende Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post-, Bahnhofsgebäude, Parkhaus, Praxen für Freie Berufe, Museen) genutzt wird,

b) 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

(6) Bei Grundstücken in Wohngebieten i.S.v. §§ 2-5 und 10 BauNVO sowie bei Wohngrundstücken in Gebieten nach § 6 BauNVO (Mischgebiete), die durch mehrere

Straßen, Wege oder Plätze erschlossen sind, wird der sich nach § 5 ergebende Betrag nur zu zwei Dritteln erhoben.

## **§ 6 Kostenspaltung**

Der Beitrag kann für die im § 3 Abs. 2 Nr. 1-8 genannten Teileinrichtungen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

## **§ 7 Vorausleistungen**

Auf die künftige Beitragsschuld können angemessene Vorausleistungen verlangt werden, sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist.

## **§ 8 Ablösung des Beitrages**

Vor Entstehen der Beitragspflicht kann die Ablösung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## **§ 9 Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit dem Abschluss der Baumaßnahme, sobald die Kosten feststehen und der erforderliche Grunderwerb grundbuchrechtlich durchgeführt ist. Das ist frühestens der Zeitpunkt des Einganges der letzten Unternehmerrechnung.

## **§ 10 Veranlagung, Fälligkeit**

Der Beitrag bzw. die Vorausleistung wird durch Bescheid festgesetzt und sechs Wochen nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

## **§ 11 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 07.03.1996 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 14.11.1995 mit deren Änderungen vom 07.03.1996 und 22.06.2000 außer Kraft.

Gägelow, den 20.06.2001

Kalf  
Bürgermeister

(Siegel)

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

## Gemeinde Gägelow

|   |                            |                                     |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>   |                            | Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2020-587</b> |
| Federführender Geschäftsbereich:<br>Bauamt  |                            | Status: öffentlich                  |
|   |                            | Aktenzeichen:                       |
|   |                            | Datum: 04.05.2020                   |
|   |                            | Verfasser: Bichbäumer, Sandra       |
| <b>Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> |                            |                                     |
| Beratungsfolge:   |                            |                                     |
| Datum   | Gremium                    | Teilnehmer                          |
| 18.05.2020  | Bauausschuss Gägelow       | Ja                                  |
| 26.05.2020  | Gemeindevertretung Gägelow | Nein                                |
|   |                            | Enthaltung                          |

### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.
2. Mit dem Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 23.04.2019 die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Anlass der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Erweiterungsabsicht des vorhandenen Gewerbebetriebes in diesem Bereich. Geplant ist eine zusätzliche Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten, Halle. Durch die zusätzliche Lagerhalle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung erzeugt werden. Des Weiteren soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich gesichert werden. Es wird beabsichtigt, eine nicht überbaubare Lagerfläche festzusetzen, um eine weitere bauliche Verdichtung zu verhindern.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbelange) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

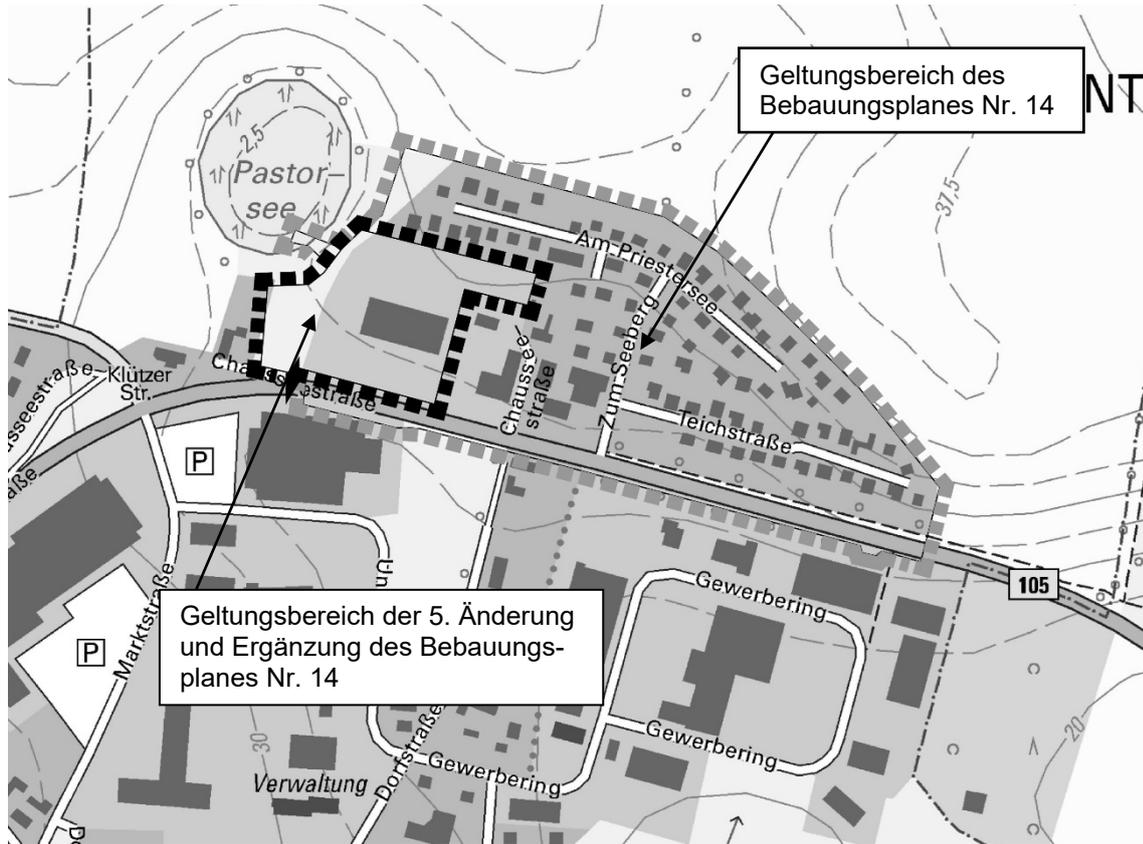
Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

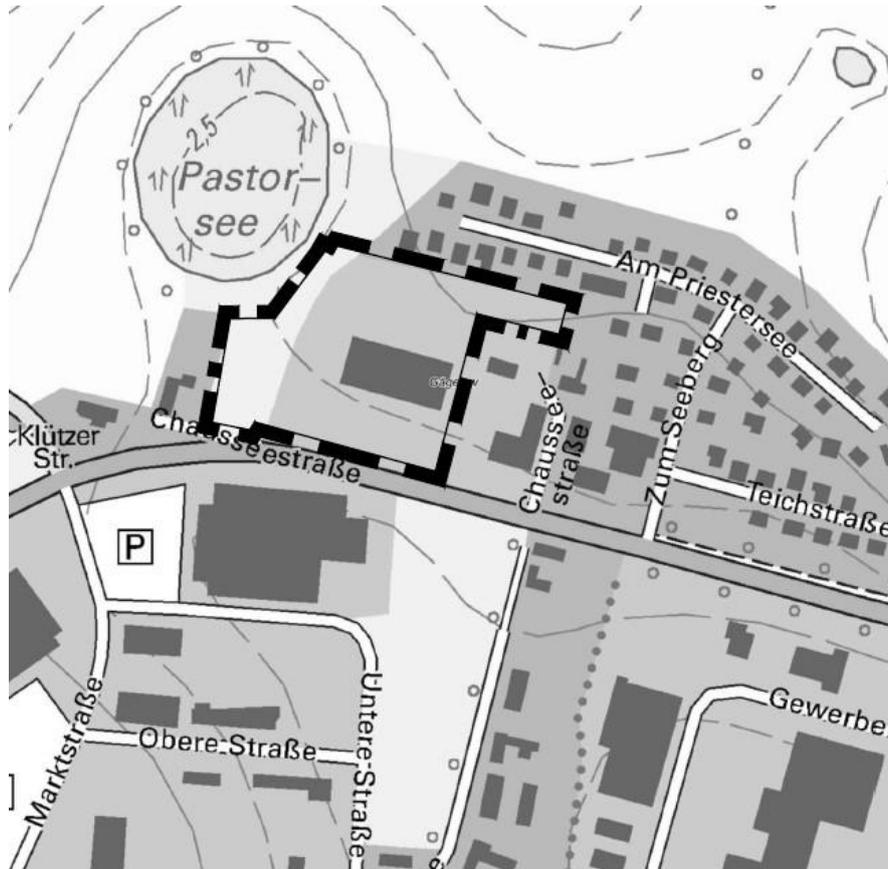
- Übersichtsplan
- Entwurf – Plan 5. Änderung B-Plan Nr. 14
- Entwurf - Begründung 5. Änderung B-Plan Nr. 14

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
|                         |                               |
| Unterschrift Einreicher | Unterschrift Geschäftsbereich |

Anlage: Übersichtsplan







AUSZUG AUS DER DIGITALEN TOPOGRAFISCHEN KARTE, © GEOBASIS DE/M-V

## SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

### über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14

#### „Mischgebiet am Priestersee“

umfassend die Flurstücke 160/12 (teilweise), 173/3, 173/4 (teilw.), 174/2, 174/26 und 175/2 der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Gewerbe- und Wohngebiete, im Süden durch die Bundesstraße 105 sowie im Westen durch Wohngebäude und den Priestersee

### Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 04.05.2020



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Gägelow  
über die 5. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 14

| Inhalt  | Seite     |
|---|-----------|
| <b>Begründung .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1. Einleitung .....</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....  | 2         |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich .....  | 2         |
| 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....   | 3         |
| <b>2. Planungskonzept .....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1 Ausgangssituation.....  | 5         |
| 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....   | 6         |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften.....   | 7         |
| 2.4 Verkehrserschließung .....  | 8         |
| 2.5 Flächenbilanz.....  | 8         |
| <b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>   | <b>9</b>  |
| 3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....   | 9         |
| 3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....  | 9         |
| 3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....  | 9         |
| 3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....  | 10        |
| <b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>5. Immissionsschutz.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>6. Sonstiges.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>7. Umweltbelange.....</b>  | <b>13</b> |
| 7.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....  | 13        |
| 7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen<br>und ihre Bedeutung für den Bauleitplan..... | 14        |
| 7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung .....   | 17        |
| 7.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange .....  | 22        |
| 7.5 Erfassung des Baumbestandes .....   | 25        |
| 7.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen .....   | 25        |
| <b>8. Planwirkungen .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>9. Immissionsschutz.....</b>   | <b>27</b> |
| <b>10. Sonstiges.....</b>   | <b>28</b> |

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 23.04.2019 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Mischgebiet am Priestersee“ beschlossen. Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das Ziel verfolgt, die Baugrenzen innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche zu erweitern und eine zusätzliche Fläche als nicht bebaubare Lagerfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ wurde von der Gemeinde Gägelow im Mai 1999 aufgestellt und im Juni 2000 beschlossen. Gegenstand der Planung war die Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der Bundesstraße 105 und unmittelbar gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet unter Einschluss der Betriebsfläche eines Autohauses. Gleichzeitig sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die eine Erweiterung des Autohauses geschaffen werden.

In den Jahren 2002 bis 2006 erfuhr der Bebauungsplan seine 1. bis 4. Änderung. Die Änderungen beinhalteten die Umwidmung der ursprünglichen Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. die Umwidmung von Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete in allgemeine Wohngebiete.

Die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

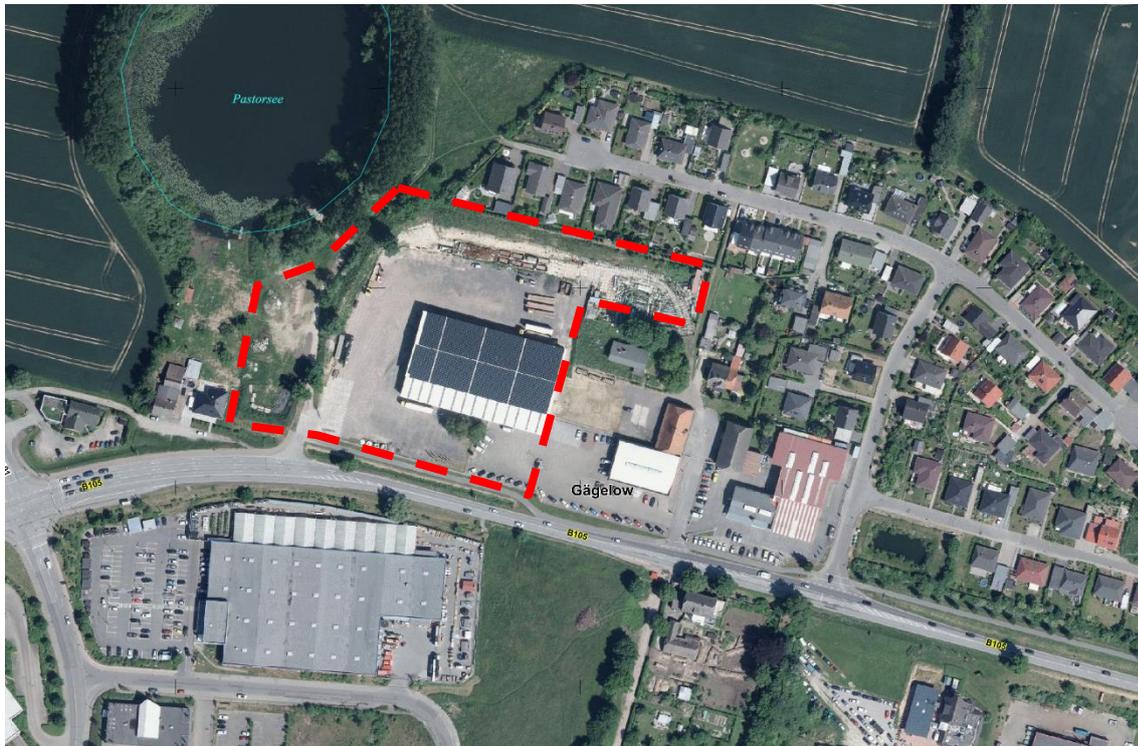
Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Norden der Ortslage Gägelow. Südlich des Plangebietes gibt es Sondergebiete für einen Baumarkt und einen Möbelmarkt. Im Osten grenzt ein Autohaus an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch Wohnbebauung,  
im Osten: durch Gewerbe- und Wohngebiete,  
im Süden: durch die Bundesstraße 105,  
im Westen: durch Wohnbebauung und den Priestersee

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ - Entwurf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 160/12 (teilweise), 173/3, 173/4 (teilw.), 174/2, 174/26 und 175/2 der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.

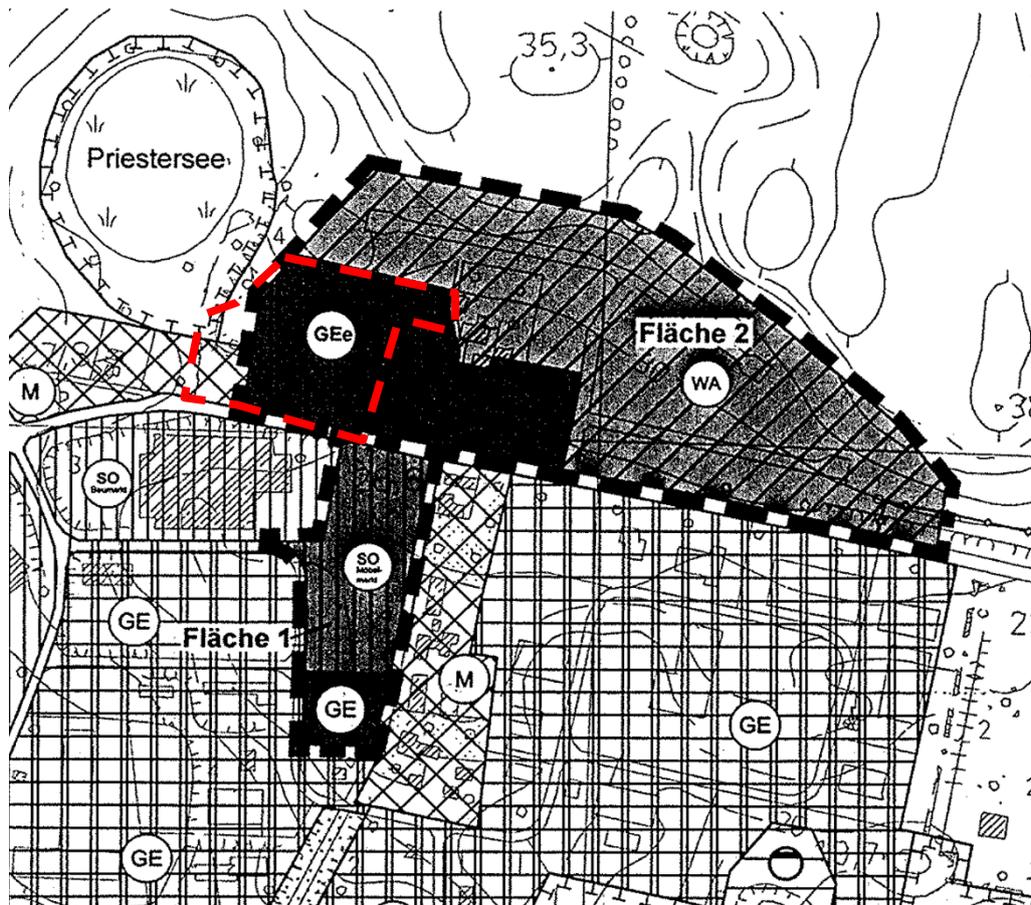


Luftbild des Plangebietes in Gägelow, © GeoBasis DE/M-V 2020

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird ein Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 aktuell als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Jedoch wird die Ergänzungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für Landwirtschaft abgebildet. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ - Entwurf



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- 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. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

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

2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow verwendet.

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

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Gemeinden ohne Zentralortsfunktion auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich definiert das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes, welcher dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Nördlich grenzt ein Zäsurgrün an das Gewerbegebiet, das die Gewerbenutzung von einer Wohnbebauung trennt. Durch eine zusätzliche 80 m lange Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten, Halle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung erzeugt werden. Dadurch können Lärmimmissionen, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen, minimiert werden. Des Weiteren soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Ergänzungsbereich schließt westlich an das vorhandene Gewerbegebiet an. Nördlich von dem Bereich befindet sich der Priestersee. Zwischen dem Lagerplatz und dem Priestersee gibt es einen Freibereich von ca. 20 m.



Umzäunte Außenlagerfläche



Auffahrt zum vorhandenen Gewerbebetrieb

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ - Entwurf



Vorgesehene Fläche für neue Lagerhalle



Anpflanzungen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die eingeschränkten Gewerbegebiete der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Es sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in dem eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich Lagerplätze zulässig.

Bei allen genannten Nutzungen sind die Einschränkungen hinsichtlich der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu beachten. Mit der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten reagiert die Gemeinde auf die räumliche Nähe der gewerblich genutzten Flächen zu den Allgemeinen Wohngebieten. Der Ausschluss von das Wohnen erheblich störenden Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist daher immissionsschutzrechtlich geboten. Die restriktive Beschränkung der zulässigen Nutzungen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 auf ausschließlich Lagerplätze dient dem Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen. Eine bauliche Erweiterung auf dieser Fläche würde mit einer intensiveren Nutzung einhergehen, die wiederum höhere Beeinträchtigungen durch Immissionen zur Folge hätte. Zusätzlich soll das bauliche Heranrücken an den Priestersee verhindert werden. Bei den übrigen nach § 8 BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen wären stärkere Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Die Baugrenzen im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1 werden nach Norden und Westen hin, bis an die Grünflächen anschließend, erweitert. Gleichzeitig wird die ursprüngliche GRZ von 0,4 in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 auf 0,8 erhöht. Dies ist erforderlich damit eine zusätzliche Lagerhalle sowie zugehörige Stellplätze und Zufahrten errichtet werden können. Es wird eine Firsthöhe von 9,5 m im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 festgesetzt. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 9,5 m soll visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung minimieren. In dem festgesetzten

eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Dadurch ist die Errichtung einer 80 m langen Lagerhalle planungsrechtlich sichergestellt.

Zudem wird in dem Ergänzungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 2) mit der einzigen zulässigen Nutzung als Lagerplatz ausgewiesen. Es soll eine bauliche Verdichtung im näheren Umfeld des Priestersees vermieden werden und eine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch Immissionen ausgeschlossen werden.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, gilt für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1, dass Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, bis zu einem Ausmaß von 1,5 m zulässig sind. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszubilden. In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Gägelow. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als Dachform für das Hauptgebäudedach wird in Orientierung an die schon vorhandenen Gebäude ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung von 5° bis 15° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Um die Sicherheit der Grundstücke zu gewährleisten, sind die festgesetzten Baugebiete mit Einfriedungen bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen.

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ - Entwurf

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

## 2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 erfolgt über eine herzustellende Zufahrt von der Bundesstraße 105. Die Zufahrt wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ festgesetzt. Eine Zufahrt zu den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 hat ausschließlich über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ zu erfolgen. Zufahrten an anderen Stellen sind unzulässig.

Eine ausreichende Dimensionierung der Zufahrt für die Benutzung durch Lkws ist mit ca. 8 m Breite gegeben. Neben der Erschließung der Gewerbegebiete dient die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ auch als Feuerwehrezufahrt zum Löschwasserreservoir Priestersee. Die Feuerwehrezufahrt zum Priestersee wird zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 2,0 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächennutzung                            | Flächengröße in m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1       | 15 600                         |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2       | 2 500                          |
| Grünflächen                               | 1 500                          |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 300                            |
| <b>Plangebiet, Summe</b>                  | <b>19 900</b>                  |

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 mit einer GRZ von 0,8 ergeben sich 12 500 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 14.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind innerhalb des vorhandenen Teilstücks bereits verlegt. Für die künftigen leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

#### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung nördlich der Bundesstraße 105 sichergestellt. Die Leitung wurde in der jüngeren Vergangenheit erstellt und verfügt mit einem Durchmesser von DN 300 über eine ausreichende Dimensionierung.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet erfolgt über einen Vertragshydranten, der im vorhandenen Leitungssystem eingebunden ist. Er befindet sich im Osten des Plangebietes an der Straße „Zum Seeberg“. Die Versorgung mit der notwendigen Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sichergestellt. Zusätzlich sichert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die örtliche Feuerwehr den Zugang zum Priestersee ab. Somit kann dieser über den Hydranten hinaus der Löschwasserversorgung dienen. Der Priestersee stellt ein Löschwasserreservoir mit einer Menge von ca. 16 000 m<sup>3</sup> Löschwasser dar.

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

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle in das örtliche Abwassernetz eingespeist. Durch die zusätzlichen Lagerhallen erfährt die gegebene Hydraulik des Kanalsystems keine negativen Veränderungen, da das System für die vollständige Auslastung des Gebietes ausgelegt wurde.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten. Die Vorflut für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 ist der Priestersee.

#### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1 an das Gasnetz ist vorgesehen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und Dachflächen beachtet werden.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die überplanten Flächen (ausgenommen die Verkehrsfläche) im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 14 befinden sich im privaten Eigentum. Die Planungskosten tragen die Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

## **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ - Entwurf

Für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund des Gutachtens von Lärmschutz Seeburg vom 02.04.2020 werden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreiten.

| Fläche           | IFSP [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |       | Richtung der maßgeblichen Immissionsorte |
|------------------|------------------------------|-------|--|
|                  | Tag                          | Nacht |  |
| GEE 1            | 59                           | 44    | Nord                                     |
| GEE 2 Lagerplatz | 61                           | 45    | West                                     |

Die Prüfung über die Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, mit der Ausnahme, dass die Immissionskontingente der Flächen nach der DIN ISO 9613-2:1999-10 für eine Emissionshöhe von 1 m und ohne Berücksichtigung hochbaulicher Hindernisse innerhalb des Plangebietes berechnet werden. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Verkehrslärm sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.

Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB.

Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper bzw. Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen oder durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 9.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

## **6. 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. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 2,0 ha (für eine detaillierte Auflistung siehe Kap. 2.5 der Begründung).

Die Baugrenzen im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 werden nach Norden und Westen hin erweitert. Gleichzeitig wird die ursprüngliche GRZ von 0,4 in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 auf 0,8 erhöht. Dies ist erforderlich, damit eine zusätzliche Lagerhalle sowie zugehörige Stellplätze und Zufahrten errichtet werden können.

Zudem wird in dem Ergänzungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) mit der zulässigen Nutzung als Lagerplatz ausgewiesen.

Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m<sup>2</sup> zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 23.04.2019 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Mischgebiet am Priestersee“ beschlossen. Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das Ziel verfolgt, die Baugrenzen innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche zu erweitern und eine zusätzliche Fläche als nicht bebaubare Lagerfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Geltungsbereich definiert das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes, der dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Das Gewerbegebiet liegt tiefer als die nördlich angrenzende Wohnbebauung und wird nördlich und westlich von einer Umwallung umgeben. Im nördlichen Bereich der Umwallung begrenzt eine Koniferenhecke das Gewerbegebiet die als optische Trennung zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnbebauung dient. Durch eine zusätzliche Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen Gewerbehalle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung erzeugt werden. Dadurch können Lärmimmissionen, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen, minimiert werden. Des Weiteren soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Ergänzungsbereich schließt westlich an das vorhandene Gewerbegebiet an.

## Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt die Gemeinde verkehrsgünstig an der Bundesstraße 105, welche Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Norden der Ortslage Gägelow. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch Wohnbebauung, im Osten durch Gewerbe und Wohngebiete, im Süden durch die Bundesstraße 105 sowie durch Sondergebiete für einen Bau- und Möbelmarkt. Im Westen schließen sich Wohnbebauung und der Priestersee an den Geltungsbereich an.

## 7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### Fachplanungen

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

### *Naturräumliche Gliederung*

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

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).
- Nordwestlich, in etwa 2 300 m Entfernung, befindet sich die Ostsee, die zum einen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und zum anderen als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ausgewiesen ist (siehe Karte 10).
- Nordwestlich, etwa 1 000 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

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

## Schutzgebiete

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

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 2 300 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 2 300 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (NSG) Nr. L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (in ca. 1 000 m Entfernung)

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

## Geschützte Biotop

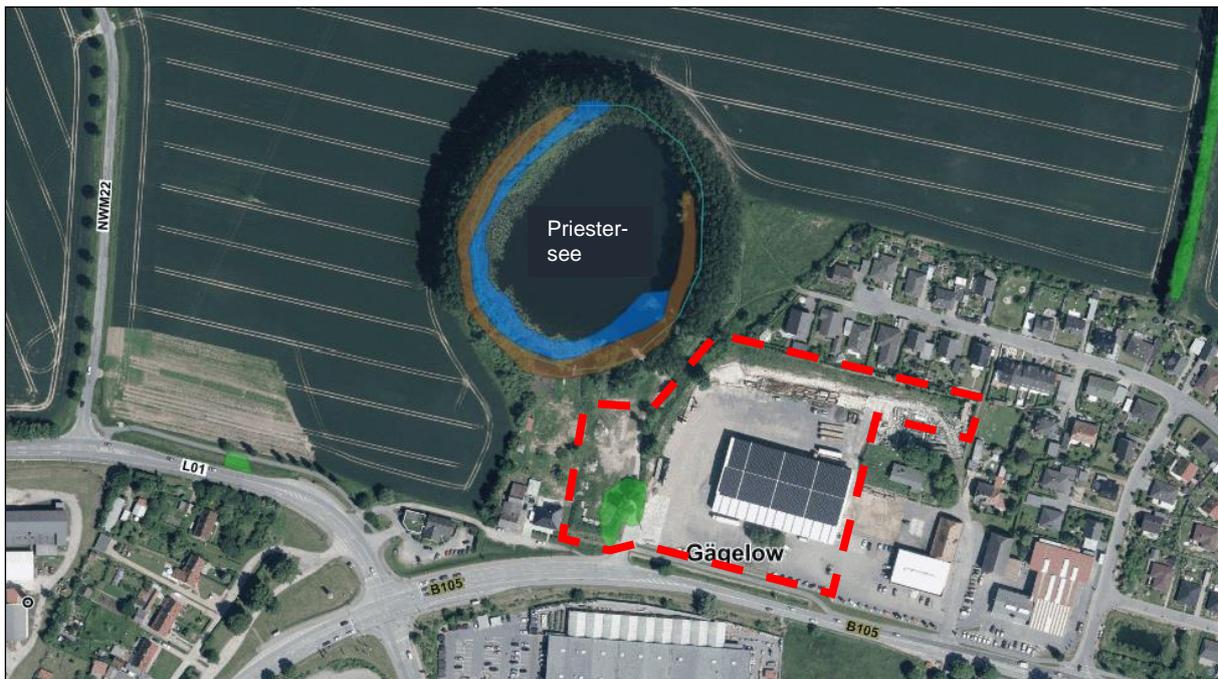
Innerhalb des Plangebietes ist ein, abgerufen unter dem Kartenportal Umwelt M-V, gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden. Zur Zeit der Begehung im März 2020 ist jedoch kein Biotop mehr vorzufinden. Ein Grund für die Abweichung zwischen Bestand und Kartendarstellung kann nicht festgestellt werden.

- NWM11369 – Baumgruppe, Ahorn, Esche – im südwestlichen Bereich des Plangebietes

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop

- NWM11367 – Naturnahe Feldgehölze, Entfernung ca. 180 m in westliche Richtung
- NWM11372 – Verlandungsvegetation am Priestersee, Entfernung ca. 30 m in nordwestliche Richtung
- NWM1371 – Flachsee; Schwimmblattdecken, Entfernung ca. 40 m in nordwestliche Richtung
- NWM11376 – Naturnahe Feldhecke, Entfernung ca. 120 m in nordöstliche Richtung

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ - Entwurf



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes

Mit Umsetzung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ erfolgen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Durch den benannten Bebauungsplan wird jedoch ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzenden Biotopstrukturen möglich. Das Gelände des GEE1 liegt in einer Senke, die westlich und nördlich durch einen Wall von den umliegenden Strukturen abgeschirmt wird. Das GEE2, am westlichen Rand des Geltungsbereiches, ist durch eine Umzäunung von den angrenzenden Biotopen abgegrenzt. Zwischen der eingezäunten Lagerfläche und dem Priestersee befinden sich einige Laubbäume (v. a. Erlen), die für eine akustische und optische Abschirmung sorgen. Die zusätzlichen mittelbaren Wirkungen können als gering eingeschätzt werden, da der Bereich bereits heute anthropogen vorbelastet ist. Der Priestersee ist als Pachtgewässer ausgewiesen und die umliegenden Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bei der im Bebauungsplan genannten Bebauung, handelt es sich um eine Erweiterung der Baugrenzen für eine zusätzliche Lagerhalle sowie um einen nicht bebaubaren Lagerplatz. Mit der Bebauung der zusätzlichen Lagerhalle und der Nutzung des Lagerplatzes sind potentiell baubedingte Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der geringfügigen Erweiterung als nicht erheblich und störend eingestuft. Der Ursprungsplan besitzt eine Kontingentierung. Durch die unveränderte Beibehaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation verbunden.

Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters aus. Durch die Neuerrichtung der Lagerhalle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, sogar eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmung erzeugt werden.

Dementsprechend werden mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Gägelow keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope erwartet.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation als nicht notwendig erachtet.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

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

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

#### **Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:**

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Gägelow im Landkreis Nordwestmecklenburg, unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig, direkt an der Bundesstraße 105, welche Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Gewerbeflächen und die dauerhafte Dynamik des Lkw und Pkw-Verkehrs sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

#### **Brut- und Rastvögel**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen, die durch die angrenzenden Gewerbebereiche inklusive dem PKW und LKW-Verkehr der B 105 sowie der durch landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben sind. Aktuell wird das Plangebiet als Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes genutzt, welcher dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Das Betriebsgelände ist an zwei Seiten mit einer Umwallung versehen, auf denen Laubbäume (Linde, Ahorn, Weide) gepflanzt wurden und potentiell als Lebensraum für verschiedene Gehölzbrüter in Betracht kommen. Aufgrund der weiteren bestehenden Biotopausstattung und der anthropogenen Vorbelastungen sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Auf der Erweiterungsfläche sind keine Gehölze zu finden. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist der angrenzende Priestersee nicht als Rast- bzw. Brutgewässer gekennzeichnet. Die Natura 2000-Gebiete liegen im ausreichenden Abstand zum Plangebiet im Bereich der Ostsee, sodass eine Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden kann.

Es erfolgen keine direkten Eingriffe in die benannten Lebensräume innerhalb des Schutzgebietes und die mittelbaren Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Nutzung sowie Umfang der baulichen Maßnahmen als gering eingestuft.

Mit der Umsetzung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist keine Fällung des Gehölzbestandes sowie Abrisse von Bestandsgebäuden erforderlich.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen sowie Gebäudeabrisse gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar zu erfolgen haben.

Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend geführt.

#### **Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

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

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Bebauungsplanänderung erfolgt eine Änderung bzw. Ergänzung des Gewerbe- und Mischgebietes. Es erfolgt eine

Neuerrichtung einer Lagerhalle, die nördlich der vorhandenen Halle entstehen soll. Zudem soll die bereits genutzte und umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich gesichert werden. Dabei werden die vorhandenen Biotopstrukturen nicht verändert. Die Umwallung mit den Laubbäumen des Gewerbebetriebes bleibt vorhanden und auch die Zufahrt im westlichen Planbereich verschiebt sich marginal nach Norden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 29. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

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

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### *3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Ergänzung bzw. Erweiterung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern. Ein Brüten direkt neben gewohnten Gebäuden, angrenzend zur Bundesstraße bzw. neben dem Gewerbebetrieb wird ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen oder sonstige Strukturen entfernt, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden. Demnach ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 auszuschließen.

### **Säugetiere (ohne Fledermäuse)**

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

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

### **Säugetiere/Fledermäuse**

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

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

### **Reptilien**

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Änderung des Gewerbebestandes. Der angrenzende Priestersee ist ein potentielles Habitat für Amphibien, ein Vorkommen im Plangebiet konnte aber aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) im Ergebnis der

Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### **Fische**

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

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Tag-/Nachtfalter**

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatsprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzen-schwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Käfer**

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### **Libellen**

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Weichtiere**

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen

Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Pflanzen**

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

### **Bewertung - Artenschutz**

Aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung werden die nachfolgenden Ausführungen zu relevanten Projektwirkungen auf folgende Arten bzw. Artengruppen beschränkt:

- Brutvögel: alle Arten

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird von dem „worst case szenario“ ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Da die Habitatstrukturen der genannten Artengruppen in der näheren Umgebung erhalten bleiben, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden werden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

## **7.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

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

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Plangebietes ist keine Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk vorgesehen. Die neue Lagerhalle wird auf dem bereits vorhandenen Betriebsgelände errichtet und auch die Lagerflächen sind bereits frei von Gehölzen. Die Gehölze, die sich auf der Umwallung befinden, bleiben erhalten. Die Koniferenhecke im Norden des Plangebietes wird durch die Anpflanzung einer mehrstufig aufgebauten Hecke aus Sträuchern heimischer Arten ersetzt.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Südwesten des Ursprungsplanes. Dabei handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Es soll zum einen ein zusätzliches Baufeld für eine Lagerhalle im Norden des Plangeltungsbereiches geschaffen werden, zum anderen soll die westliche Ergänzungsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um dort einen zusätzlichen Lagerplatz zu ermöglichen.

Diese Flächen weisen aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastungen, der Lage im Siedlungsraum und der natürlichen Ausstattung eine geringe artenschutzfachliche Bedeutung auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung bzw. Erweiterung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereiches und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweismöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ Lärm

Durch die Erweiterung in Form einer zusätzlichen Lagerhalle, die nördlich der bereits vorhandenen und gewerblich genutzten Halle errichtet werden soll, soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung erzeugt werden.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, ist auch eine potentiell zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar einzuschätzen.

Die baubedingten Lärmbelastungen werden als temporär und damit nicht erheblich eingestuft.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bau-schutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnatur-schutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachter-liche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Ge-hölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zu-ständigen Behörde vorliegt.
- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansied-lung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht wer-den könnten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden wer-den bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

### Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## 7.5 Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erfassen.

Auf dem Erdwall, der den Gewerbebetrieb an zwei Seiten, nördlich und westlich, umgibt, befinden sich acht Laubbäume, die im Zuge der Planung nicht berührt werden. Bei den Bäumen handelt es sich um zwei Weiden, zwei Ahorne sowie vier Linden, die aufgrund ihres Stammumfanges gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Priestersee an, der im Uferbereich durch zwei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope gerahmt wird. Auch diese werden durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 weder berührt noch beeinträchtigt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, befindet sich eine Koniferenhecke, die aus Scheinzypressen besteht. Im Rahmen der Ursprungsplanung ist dort eine mehrstufig aufgebaute Hecke aus Sträuchern heimischer Arten vorgesehen. In der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird die Forderung zur Anpflanzung dieser Hecke nachgegangen.

Da weder die Laubbäume, die gesetzlich geschützten Biotope noch die Hecke durch die Planung negativ berührt werden, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

## 7.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

Das gesamte Plangebiet kann als Gewerbegebiet (OIG) kartiert werden und befindet sich direkt an der B 105. Neben der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Halle, befinden sich im Norden bzw. Nordwesten und im Westen Lagerflächen. Im Norden grenzt das Plangebiet an dem standorttypischen Gehölzsaum des Priestersees (VSX), an Grünlandbereiche (GIM) sowie an das verstädterte Dorfgebiet (ODV) an. Angrenzend an die Wohnbebauung lassen sich Ackerflächen (ACL) kartieren. Östlich an das Plangebiet befinden sich weitere Bereiche der Wohnbebauung (ODV) sowie ein Autohaus (OIG). Die Bundesstraße B 105 (OVL) sowie das Gewerbegebiet (OIG) lassen sich südlich des Plangebietes verorten. Östlich des Plangebietes ist Wohnbebauung (ODV) und nicht versiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches (PEU) zu finden. Dahinter schließt sich Ackerfläche und der Gehölzsaum des Priestersees (VSX) sowie der Priestersee (SEV) selbst an.

## 8. Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus gewerblich genutzten Gewerbeflächen, insbesondere den dazugehörigen Lagerflächen, und dem typischen PKW- und LKW-Verkehr beschreiben.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen und gewerblich genutzten Halle. Die neu zu errichtende Halle dient nicht nur der Ausweitung der Lagerkapazitäten, sondern soll eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmung für die angrenzende Wohnbebauung erzeugen. Darüber hinaus soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandenen Grünstrukturen werden, bis auf die Koniferenhecke, von der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt, sodass keine Beeinträchtigung erfolgen kann.

Am nördlichen Rand des Plangebietes soll, wie im Ursprungsplan festgesetzt, eine mehrstufig aufgebaute Hecke aus heimischen und standortgerechten Straucharten entstehen, die als Sicht- und Lärmschutz des angrenzenden Wohngebietes dient. Die am gleichen Standort vorhandene Hecke aus Koniferen ist zu entfernen.

Aufgrund der geringfügigen Änderung und Ergänzung der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden. Da der Geltungsbereich bereits aus überwiegend versiegelten und anthropogen beeinträchtigten Gewerbe- und Lagerflächen besteht, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotopen auszuschließen.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von überwiegend heimischen Gehölzen berücksichtigt.

## 9. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund des Gutachtens von Lärm-schutz Seeburg vom 02.04.2020 werden folgende Festsetzungen zum Immissions-schutz getroffen:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen im-missionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreiten.

| Fläche           | IFSP [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |       | Richtung der maß-<br>geblichen Immissi-<br>onsorte |
|------------------|------------------------------|-------|--|
|                  | Tag                          | Nacht |  |
| GEE 1            | 59                           | 44    | Nord   |
| GEE 2 Lagerplatz | 61                           | 45    | West   |

Die Prüfung über die Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, mit der Ausnahme, dass die Immissionskontingente der Flächen nach der DIN ISO 9613-2:1999-10 für eine Emissionshöhe von 1 m und ohne Berücksichtigung hochbaulicher Hindernisse innerhalb des Plangebietes berechnet werden. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Verkehrslärm sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen inner-halb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausge-richtet ist.

Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile ein-schließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB.

Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entspre-chend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper bzw. Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen oder durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 9.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

## **10. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder 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 gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle in das örtliche Abwassernetz eingespeist. Durch die zusätzliche Lagerhalle erfährt die gegebene Hydraulik des Kanalsystems keine negativen Veränderungen, da das System für die vollständige Auslastung des Gebietes ausgelegt wurde.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten. Die Vorflut für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe 2 ist der Priestersee.

Gemeinde Gägelow, den .....

Der Bürgermeister

## Gemeinde Gägelow

|   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>   |                            | Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2020-592</b>  |
| Federführender Geschäftsbereich:<br>Haupt- und Ordnungsamt  |                            | Status: öffentlich<br>Aktenzeichen:<br>Datum: 11.05.2020<br>Verfasser: Bilsing, Evelin |
| <b>Entscheidung über den Widerspruch des Bürgermeisters vom 07. Mai 2020 gegen den Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2020 zur Beschlussnummer VO/13GV/2020-575</b> |                            |  |
| Beratungsfolge:   |                            |  |
| Datum   | Gremium                    | Teilnehmer   |
| 26.05.2020  | Gemeindevertretung Gägelow |  |
|   |                            | Ja   |
|   |                            | Nein   |
|   |                            | Enthaltung   |

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Widerspruch des Bürgermeisters vom 07. Mai 2020 gegen den im Tagesordnungspunkt 7 gefassten Beschluss der Gemeindevertretung Gägelow zur Beschlussnummer VO/13GV/2020-575, Beschluss zur Fortschreibung der AG Stadt- Umland- Raum (SUR) Wismar „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“, stattzugeben.

### Sachverhalt:

Inhalt und Begründung entnehmen Sie bitte dem Schreiben des Bürgermeister Herrn Friedel Helms-Ferlemann an die 1 Stellvertretung des Bürgermeisters Frau Simone Oldenburg, welches der Anlage beigefügt ist.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen dieser Entscheidung auf die künftigen Haushalte der Gemeinde Gägelow können gegenwärtig nicht eingeschätzt werden.

### Anlagen:

Widerspruchsschreiben des Bürgermeisters

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
|                         |                               |
| Unterschrift Einreicher | Unterschrift Geschäftsbereich |



**Der Bürgermeister der Gemeinde Gägelow**  
**Friedel Helms-Ferlemann**  
 Ahornring 25 - 23968 Proseken  
 ☎ 038428/60109  
 📞 0151 23011305

✉ [buergemeister@gaegelow.de](mailto:buergemeister@gaegelow.de)

Friedel Helms-Ferlemann, Ahornring 25, 23968 Proseken

**Gemeinde Gägelow**  
**Gemeindevertretung**  
**1. Stellv. Bürgermeisterin**  
**Frau Simone Oldenburg**  
**Rathausplatz 1**  
**23936 Grevesmühlen**

Proseken, 7. Mai 2020

### **Widerspruch gegen einen Beschluss der Gemeindevertretung**

Sehr geehrte Frau Oldenburg,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 28. April 2020 unter Tagesordnungspunkt 7 den vorgelegten Beschluss VO/13GV/2020-575 abgelehnt.

Der vorgelegte Beschluss lautet:

„Der Bürgermeister der Gemeinde Gägelow wird beauftragt, auf Basis des Protokolls der Verhandlung über den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar "Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung bis 2030" den Vertrag am 05.05.2020 zu unterzeichnen.“

Abstimmung: Ja: 3    Nein: 10    Enthaltungen: 0

Gegen die Ablehnung dieses Beschlusses lege ich hiermit form- und fristgerecht gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 der Kommunalverfassung M-V Widerspruch ein.

Die Ablehnung des Beschlusses gefährdet das Wohl der Gemeinde Gägelow.

Ich bitte Sie, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen den Antrag erneut aufzurufen.

Sachverhalt und Begründung:

#### **Der o.g. Beschluss gefährdet das Wohl der Gemeinde.**

Im Jahr 2014 erfolgte eine Evaluation der wohnungsbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007 – 2013 mit Blick auf das Ziel der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden.

Auf dieser Grundlage wurde mit Datum vom 15. September 2015 ein „Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021 – 2030“ vorgestellt.

In Folge hat es in 2019 mehrere Abstimmungstermine der „SUR – Gemeinden“ mit der Hansestadt Wismar gegeben. Siehe dazu die Anlagen 1 und 2. Daraus sind die Forderungen der „SUR – Gemeinden“ und die Angebote der Stadt Wismar zu entnehmen. In den Verhandlungsrunden konnten deutlich verbesserte Ergebnisse erzielt werden, die dann in einer abschließenden Sitzung am 25. Februar 2020 in einem Protokoll festgehalten wurden. Dieses Protokoll liegt der Gemeindevertretung vor.

Ergebnisse des Abstimmprozesses:

- Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 6 % für den Wohnungsbau zur Verfügung. Datenbasis ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Landesamtes. **Für die Gemeinde Gägelow bedeutet das 72 Wohneinheiten.**
- Die vorhandenen und nicht ausgeschöpften Wohnbaupotenziale (Stand April 2019) betragen **15 Wohneinheiten.**
- **Der Entwicklungsrahmen beträgt somit 7,3 % bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2018.**
- Die Vereinbarung gilt bis 31. Dezember 2030. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnungsbauentwicklung im SUR Wismar. Darüber hinaus wird ein jährliches Monitoring-Treffen durchgeführt, auf dem die Umlandgemeinden und die Kernstadt Wismar ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben vorstellen inklusive Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum vorstellen.
- Die Errichtung von **seniorengerechtem Wohnraum** wird nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet, wenn die Schaffung ausschließlich in den zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte und der in der Gemeinde ansässigen Bevölkerung zur Verfügung steht.

**Im Ergebnis ist bei einer Nichtzustimmung das Wohl der Gemeinde Gägelow gefährdet, bedingt durch:**

- Auf Gemeinden, die das Teilkonzept nicht mittragen, wird auch nicht das vereinbarte zusätzliche Entwicklungspotenzial angewendet (72 WE)
- Gemäß Landesentwicklungsplanung M-V 2016 kann von der Eigenbedarfsregelung nur im Rahmen eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes abgewichen werden.
- Dadurch negative Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde
- Auswirkungen auf die Schaffung von Wohnraum für junge Familien
- Bestand und Entwicklung der Regionalschule mit Grundschule Proseken
- Sicherung, Erhalt und Entwicklung der Kindertagesstätte
- Anrechnung der Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen

**Darüber hinaus steht mit der Unterlassung zu dem einvernehmlich vorbereiteten Stadt-Umland-Konzept auch erhebliche Folgen für die weiteren Gemeinden des Stadt- Umland-Raumes. Dies führt unweigerlich zur Verstärkung der voran genannten**

negativen Folgen, da z.B. die in der Gemeinde Gägelow über den Einzugsbereich auch von der Entwicklung der Nachbargemeinden abhängig ist.

Die voran genannten negativen Folgen der Ablehnung des Beschlussvorschlags wurden der Gemeindevertretung gar nicht erörtert und abgewogen. Es wurden vielmehr sachfremde Erwägungen in den Vordergrund gestellt. Insofern verstößt der Beschluss der Gemeindevertretung zudem gegen Grundsätze des Planungsrechts.

Diese Auswirkungen sind zudem schwerwiegend zu erwarten, so dass dieser Widerspruch unvermeidbar ist.

Mit freundlichen Grüßen



Friedel Helms-Ferlemann  
Bürgermeister

## Gemeinde Gägelow

|  |                            |                                     |    |      |            |
|--|----------------------------|-------------------------------------|----|------|------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  |                            | Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2020-593</b> |    |      |            |
| Federführender Geschäftsbereich:<br>Bauamt   |                            | Status: öffentlich                  |    |      |            |
|  |                            | Aktenzeichen:                       |    |      |            |
|  |                            | Datum: 11.05.2020                   |    |      |            |
|  |                            | Verfasser: Rath, Ivon               |    |      |            |
| <b>Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar<br/>hier: Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung bis 2030</b> |                            |                                     |    |      |            |
| Beratungsfolge:  |                            |                                     |    |      |            |
| Datum  | Gremium                    | Teilnehmer                          | Ja | Nein | Enthaltung |
| 26.05.2020   | Gemeindevertretung Gägelow |                                     |    |      |            |

### Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister der Gemeinde Gägelow wird beauftragt, die „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar – Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung bis 2030“ auf der Grundlage des Protokolls der Einigungsverhandlung vom 25.02.2020 zu unterzeichnen.

Voraussetzung für die Unterzeichnung durch den Bürgermeister ist die Aufnahme der beigefügten Beschreibung für das seniorengerechte Wohnen in die zu unterzeichnende Teilvereinbarung. Diese ersetzt die Beschreibung in der aktuell vorliegender Fassung.

### Sachverhalt:

Am 25.02.2020 wurde die Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar – Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung der Arbeitsgruppe „SUR Wismar“ vorgestellt und zur Abstimmung in den Gremien der Gemeinden und der Hansestadt Wismar vorbereitet.

Beigefügt ist die Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar – Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung bis 2030.

Diese Fortschreibung soll am 03. oder 08.06.2020 von den Bürgermeistern unterzeichnet werden.

### Grund der erneuten Abstimmung:

Die Gemeindevertretung hat die Beschlussvorlage VO/13GV/2020-575 mit 10 Nein und 2 Ja – Stimmen abgelehnt. Hiergegen hat der Bürgermeister mit Schreiben vom 07.05.2020 gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 Widerspruch eingelegt, da der Beschluss mit der Ablehnung das Wohl der Gemeinde gefährdet. Das Schreiben wurde frist- und formgerecht der 1. Stellvertreterin des Bürgermeisters, Simone Oldenburg, übergeben.

Der Widerspruch hat aufschiebende Wirkung des gefassten Beschlusses und ist daher in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.05.2020 erneut zur Abstimmung vorzulegen. Der neue Beschluss wurde ergänzt, um eine Zustimmung zum Beschluss zu erreichen.

### Finanzielle Auswirkungen:

**Anlagen:**

Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar- Teilkonzept

Wohnungsbauentwicklung bis 2030

Widerspruch des Bürgermeisters vom 07.05.2020

Änderung zum „seniorengerechtes Wohnen“ in der Teilfortschreibung

Präsentation zum AG SUR Wismar

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
|                         |                               |
| Unterschrift Einreicher | Unterschrift Geschäftsbereich |



**Der Bürgermeister der Gemeinde Gägelow**  
**Friedel Helms-Ferlemann**  
 Ahornring 25 - 23968 Proseken  
 ☎ 038428/60109  
 📞 0151 23011305

✉ [buergermeister@gaegelow.de](mailto:buergermeister@gaegelow.de)

Friedel Helms-Ferlemann, Ahornring 25, 23968 Proseken

**Gemeinde Gägelow**  
**Gemeindevertretung**  
**1. Stellv. Bürgermeisterin**  
**Frau Simone Oldenburg**  
**Rathausplatz 1**  
**23936 Grevesmühlen**

Proseken, 7. Mai 2020

### **Widerspruch gegen einen Beschluss der Gemeindevertretung**

Sehr geehrte Frau Oldenburg,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 28. April 2020 unter Tagesordnungspunkt 7 den vorgelegten Beschluss VO/13GV/2020-575 abgelehnt.

Der vorgelegte Beschluss lautet:

„Der Bürgermeister der Gemeinde Gägelow wird beauftragt, auf Basis des Protokolls der Verhandlung über den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar "Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung bis 2030" den Vertrag am 05.05.2020 zu unterzeichnen.“

Abstimmung: Ja: 3    Nein: 10    Enthaltungen: 0

Gegen die Ablehnung dieses Beschlusses lege ich hiermit form- und fristgerecht gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 der Kommunalverfassung M-V Widerspruch ein.

Die Ablehnung des Beschlusses gefährdet das Wohl der Gemeinde Gägelow.

Ich bitte Sie, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen den Antrag erneut aufzurufen.

Sachverhalt und Begründung:

#### **Der o.g. Beschluss gefährdet das Wohl der Gemeinde.**

Im Jahr 2014 erfolgte eine Evaluation der wohnungsbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007 – 2013 mit Blick auf das Ziel der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden.

Auf dieser Grundlage wurde mit Datum vom 15. September 2015 ein „Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021 – 2030“ vorgestellt.

In Folge hat es in 2019 mehrere Abstimmungstermine der „SUR – Gemeinden“ mit der Hansestadt Wismar gegeben. Siehe dazu die Anlagen 1 und 2. Daraus sind die Forderungen der „SUR – Gemeinden“ und die Angebote der Stadt Wismar zu entnehmen. In den Verhandlungsrunden konnten deutlich verbesserte Ergebnisse erzielt werden, die dann in einer abschließenden Sitzung am 25. Februar 2020 in einem Protokoll festgehalten wurden. Dieses Protokoll liegt der Gemeindevertretung vor.

Ergebnisse des Abstimmprozesses:

- Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 6 % für den Wohnungsbau zur Verfügung. Datenbasis ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Landesamtes. **Für die Gemeinde Gägelow bedeutet das 72 Wohneinheiten.**
- Die vorhandenen und nicht ausgeschöpften Wohnbaupotenziale (Stand April 2019) betragen **15 Wohneinheiten.**
- **Der Entwicklungsrahmen beträgt somit 7,3 % bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2018.**
- Die Vereinbarung gilt bis 31. Dezember 2030. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnungsbauentwicklung im SUR Wismar. Darüber hinaus wird ein jährliches Monitoring-Treffen durchgeführt, auf dem die Umlandgemeinden und die Kernstadt Wismar ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben vorstellen inklusive Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum vorstellen.
- Die Errichtung von **seniorenrechtlichem Wohnraum** wird nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet, wenn die Schaffung ausschließlich in den zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte und der in der Gemeinde ansässigen Bevölkerung zur Verfügung steht.

**Im Ergebnis ist bei einer Nichtzustimmung das Wohl der Gemeinde Gägelow gefährdet, bedingt durch:**

- Auf Gemeinden, die das Teilkonzept nicht mittragen, wird auch nicht das vereinbarte zusätzliche Entwicklungspotenzial angewendet (72 WE)
- Gemäß Landesentwicklungsplanung M-V 2016 kann von der Eigenbedarfsregelung nur im Rahmen eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes abgewichen werden.
- Dadurch negative Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde
- Auswirkungen auf die Schaffung von Wohnraum für junge Familien
- Bestand und Entwicklung der Regionalschule mit Grundschule Proseken
- Sicherung, Erhalt und Entwicklung der Kindertagesstätte
- Anrechnung der Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen

**Darüber hinaus steht mit der Unterlassung zu dem einvernehmlich vorbereiteten Stadt-Umland-Konzept auch erhebliche Folgen für die weiteren Gemeinden des Stadt- Umland-Raumes. Dies führt unweigerlich zur Verstärkung der voran genannten**

negativen Folgen, da z.B. die in der Gemeinde Gägelow über den Einzugsbereich auch von der Entwicklung der Nachbargemeinden abhängig ist.

Die voran genannten negativen Folgen der Ablehnung des Beschlussvorschlags wurden der Gemeindevertretung gar nicht erörtert und abgewogen. Es wurden vielmehr sachfremde Erwägungen in den Vordergrund gestellt. Insofern verstößt der Beschluss der Gemeindevertretung zudem gegen Grundsätze des Planungsrechts.

Diese Auswirkungen sind zudem schwerwiegend zu erwarten, so dass dieser Widerspruch unvermeidbar ist.

Mit freundlichen Grüßen

  
Friedel Helms-Ferlemann  
Bürgermeister

## Errichtung von seniorengerechten Wohneinheiten

- Gemeinde Gägelow



Mögliche Vorbehaltsfläche auf einem Privatgrundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

Lage im Ortsteil Proseken

Ca. 15 – 20 mögliche Wohneinheiten

- Gemeinde Gägelow (Hauptort)



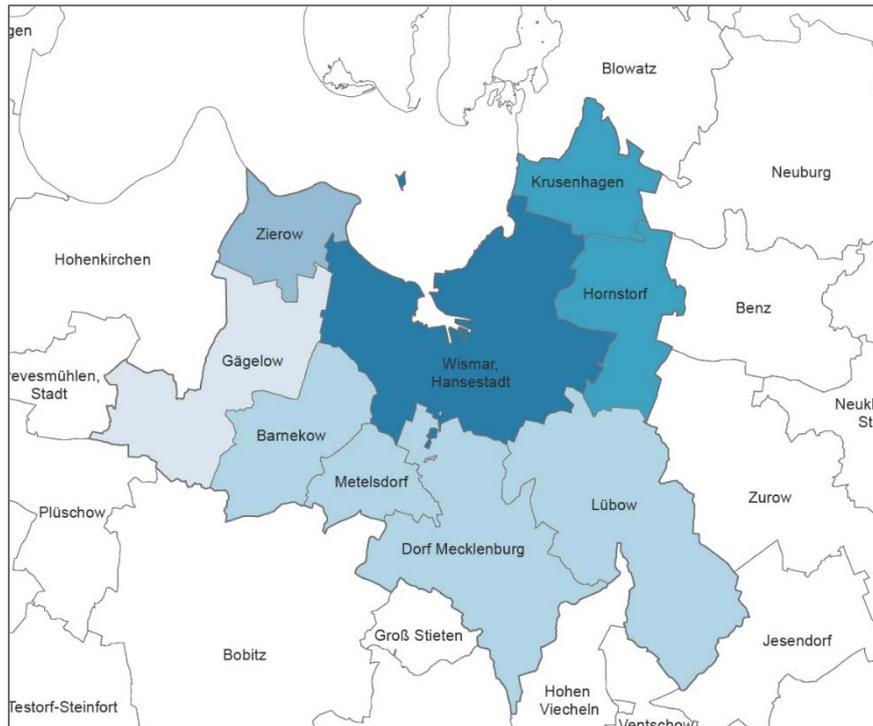
Vorbehaltsfläche auf gemeindeeigenem Grundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

Lage im Nordwesten des Hauptortes

Ca. 20 mögliche Wohneinheiten

# Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



## Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

Stand: 25.02.2020

Verfasser:

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

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Hintergrund und Zielstellung .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011 .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011 .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar.....</b> | <b>6</b>  |
| <b>3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>5. Ausblick.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>Unterzeichnung .....</b>  | <b>21</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016.....                           | 1 |
| Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar<br>2011 – 2017..... | 5 |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018..... | 4  |
| Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar.....   | 6  |
| Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden .....                          | 7  |
| Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar.....   | 11 |

## Anlagen

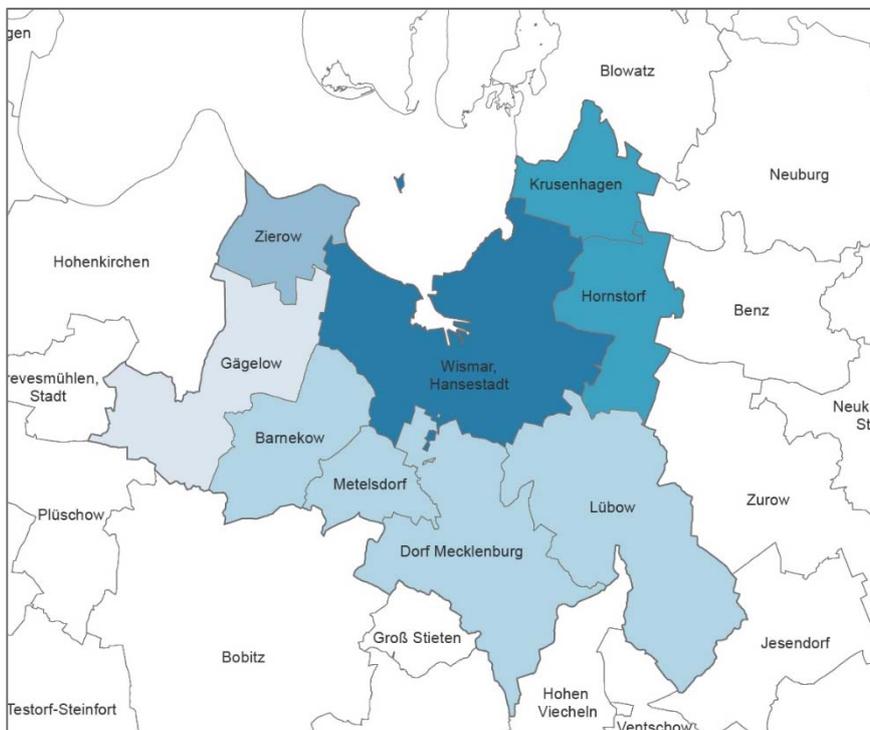
- Anlage 1: Wohnungsbedarfsprognose Stadt-Umland-Raum Wismar 2030  
(GGR/ALP, Stand: März 2019)
- Anlage 2: Analyse der Baufertigstellungen und Wohnbaupotenziale  
(AfRL WM, April 2019)

## 1. Hintergrund und Zielstellung

### 1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011

Auf Grundlage des § 16a des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V) i. V. m. dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) bildet die Hansestadt Wismar mit ihren direkten Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar (vgl. 3.3.3 (1) **Z** LEP M-V und 3.1.2 (6) **Z** RREP WM). Der Hansestadt Wismar wird die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen (vgl. 3.2 (3) **Z** LEP M-V, 3.2.1 (3) **Z** und 3.2.1 (5) **Z** RREP WM).

#### Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016



Quelle: Eigene Darstellung AfRL WM

Die SUR sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Dabei unterliegen die Gemeinden, die einem SUR zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. 3.3.3 (2) **Z** LEP M-V und 3.1.2 (2) **Z** RREP WM).

Die Organisation und Moderation des Stadt-Umland-Kooperationsprozesses im SUR Wismar obliegt dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) als der dafür zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde (vgl. 3.3.3 (3) LEP M-V).

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen SUR. Die Konzepte stellen die räumlichen Verflechtungen zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden dar und definieren die wesentlichen Entwicklungsziele für den jeweiligen SUR. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in den folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiterzuentwickeln: Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung (vgl. 3.3.3 (3) Z LEP M-V). Vergleichbares regelt das RREP WM, wonach das Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung gilt (vgl. 3.1.2 (3) RREP WM).

Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung sei außerdem darauf hingewiesen, dass in den Umlandgemeinden der SUR in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden darf<sup>1</sup>. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept des jeweiligen SUR (vgl. 4.2 (3) Z LEP M-V).

## **1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011**

Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich im Ergebnis des SUR-Dialoges auf den Rahmenplan für den SUR Wismar 2011 geeinigt. Dieser wurde durch die Unterzeichnung einer interkommunalen Kooperationsvereinbarung für verbindlich erklärt.

Der Rahmenplan für den SUR Wismar 2011 ist integrativ angelegt und betrachtet die Handlungsfelder Wohnentwicklung, Gewerbeentwicklung, Einzelhandelsentwicklung, Ausgleichs- und Kompensationsflächen, Tourismus und Naherholung sowie soziale und technische Infrastruktur.

Innerhalb des Handlungsfeldes Wohnentwicklung wurden eine Analyse der Bestandssituation durchgeführt und darauf aufbauend Festlegungen zur künftigen Wohnbauentwicklung getroffen. Von zentraler Bedeutung ist die Festlegung, dass die Umlandgemeinden des SUR Wismar aufgrund noch umfangreicher Entwicklungspotenziale nicht von der Eigenbedarfsregelung des RREP WM (vgl. 4.1 (3) Z RREP WM) abweichen dürfen. Der Eigenbedarf wird

---

<sup>1</sup> Die Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung (sog. Eigenbedarfsregelung) wurde in 4.2 (2) LEP und 4.1 (3) RREP jeweils als Ziel der Raumordnung festgelegt und ausführlich begründet. Sie hat ihren Ausgangspunkt in § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG: „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“

bei Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bis zum Jahr 2020 mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt.

### 1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse

#### Demographische und wirtschaftliche Entwicklungen

Die Festlegungen zur Wohnbauentwicklung des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 entsprechen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen, weshalb eine Überprüfung und Fortschreibung notwendig ist. Kennzeichnend hierfür ist zunächst, dass die *Bevölkerungsentwicklung* insbesondere in den letzten Jahren positiv verlief. Wie dem u.s. Gutachten zu entnehmen ist, ist die Bevölkerung der Hansestadt Wismar in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 um 1,5 % (+ 616 Einwohner) angestiegen. Zum 31.12.2017 lebten insgesamt 53.717 Einwohner mit Hauptwohnsitz im SUR Wismar, davon entfallen 42.864 Personen auf die Hansestadt Wismar.<sup>2</sup>

Unter Zugrundelegung der aktuell verfügbaren statistischen Daten (2018) sieht die Entwicklung seit 2011 wie folgt aus:

Die Bevölkerung der Hansestadt Wismar ist in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 um 260 Personen angestiegen, zwischen 2017 und 2018 sank die Bevölkerungszahl um 314 Einwohner. Insgesamt lebten zum 31.12.2018 mit Hauptwohnsitz im SUR Wismar 53.409 Einwohner, davon entfallen 42.550 Personen (d.h. etwa 80%) auf die Hansestadt Wismar.<sup>3</sup>

Prägend ist weiterhin die positive Entwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes SUR Wismar. Die Anzahl der *sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze* ist von 2010 bis 2017 um 8 % angestiegen (+ 1.617 Arbeitsplätze). In der Summe gibt es im SUR Wismar 21.303 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, wobei davon 17.914 Arbeitsplätze (etwa 84%) auf die Hansestadt Wismar entfallen.<sup>4</sup> Für die Zukunft wird erwartet, dass sich die Anzahl der Arbeitsplätze im SUR Wismar weiter erhöht.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> vgl. „Gertz Gutsche Rügenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“: Wohnraumbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, S. 1.

<sup>3</sup> vgl.: Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in M-V, 31.12.2018.

<sup>4</sup> vgl. „Gertz Gutsche Rügenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“: Wohnraumbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, S. 3.; sehr ähnlich die aktuellsten verfügbaren statistischen Daten vom 30.06.2018 (21.678 SV-pflichtige Beschäftigte im SUR, davon ca. 84% (18.254 Beschäftigte) in der Hansestadt Wismar; vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020 (Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort, Gemeinden)

<sup>5</sup> vgl. ebd.

Die aufgezeigten positiven demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen haben einen entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung der Wohnraumnachfrage. Nähere Informationen zu den geänderten Rahmenbedingungen im SUR Wismar beinhaltet das Kapitel 1 der „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, die von den beiden Beratungs- und Gutachterbüros „Gertz Gutsche Rümenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“ erarbeitet wurde (s. Anlage 1).

#### Wohnbauentwicklung und Wohnungsneubau zwischen 2011 – 2018

Der Wohnungsbestand hat, wie die Tabelle 1 zeigt, in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018 um ca. 8 % zugenommen:

**Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018**

| Gemeinde         | Wohnungsbestand 2011 | Wohnungsbestand 2018 | Differenz in WE | Differenz in Prozent |
|------------------|----------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Barnekow         | 294                  | 306                  | 12              | 4,1                  |
| Dorf Mecklenburg | 1.349                | 1.474                | 125             | 9,3                  |
| Gägelow          | 1.140                | 1.195                | 55              | 4,8                  |
| Hornstorf        | 469                  | 516                  | 47              | 10,0                 |
| Krusenhagen      | 225                  | 251                  | 26              | 11,6                 |
| Lübow            | 677                  | 719                  | 42              | 6,2                  |
| Metelsdorf       | 207                  | 222                  | 15              | 7,2                  |
| Zierow           | 396                  | 465                  | 69              | 17,4                 |
| <b>Summe</b>     | <b>4.757</b>         | <b>5.148</b>         | <b>391</b>      | <b>8,2</b>           |

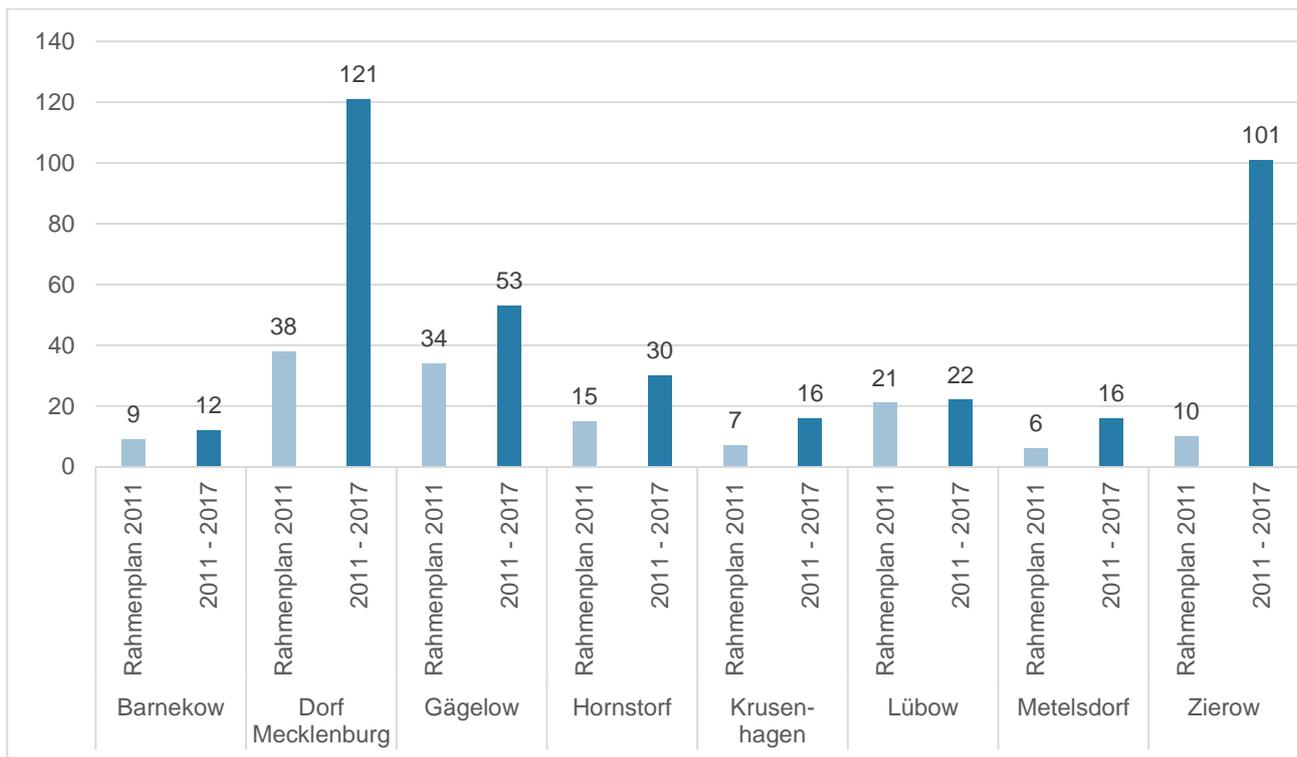
Quelle: Statistisches Amt M-V, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in Mecklenburg-Vorpommern 2011, 2018.

Für die Erarbeitung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2030 wurde auch die Neubautätigkeit der Umlandgemeinden des SUR Wismar in den vergangenen Jahren näher betrachtet. Laut Baufertigstellungsstatistik<sup>6</sup> hat sich der Wohnungsbestand in den Umlandgemeinden des SUR Wismar von 2011 bis 2017 um 7 % erhöht (vgl. Anlage 1, S. 20).

Die Umlandgemeinden haben damit deutlich mehr Wohneinheiten geschaffen, als ihnen gemäß der für die Eigenentwicklung angesetzten 3 % des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 zugestanden wurde (vgl. Abbildung 2):

<sup>6</sup> Daten zu Baufertigstellungen für das Jahr 2018 liegen im Statistischen Amt M-V noch nicht vor. (Stand: 03.02.2020)

**Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar 2011 – 2017**



Quelle: Statistisches Amt M-V, Rahmenplan für den SUR Wismar 2011; eigene Darstellung

## 2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar

Eine weitere Grundlage für das neue Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2030 stellt die Analyse der Wohnbaupotenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen sowie im unbeplanten Innenbereich dar. Diese hat ergeben, dass die Umlandgemeinden noch über ein kurzfristig realisierbares Wohnbaupotenzial von ca. **77** Wohneinheiten für Dauerwohnen verfügen. Davon befindet sich der überwiegende Teil – ca. **58** Wohneinheiten – in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne und sonstiger Satzungen.

Weitere ca. **19** Wohneinheiten für Dauerwohnen sind vorhandenen Baulücken im unbeplanten Innenbereich zuzuordnen (vgl. Tabelle 2). Strukturelle Leerstände sind in den Umlandgemeinden des SUR Wismar nicht vorhanden. Darüber hinaus können die Umlandgemeinden noch kurzfristig ca. 83 Ferienwohnungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen realisieren.

**Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar**

| Umlandgemeinde          | WE-Potenziale in Geltungsbereichen rechtskräftige Bebauungspläne und sonstiger Satzungen |                       | Baulücken im unbeplanten Innenbereich (WE-Anzahl) |
|-------------------------|--|-----------------------|---|
|                         | Freie WE für Wohnzwecke  | Freie Ferienwohnungen |   |
| <b>Barnekow</b>         | --   | --                    | -- (0 WE)   |
| <b>Dorf Mecklenburg</b> | 14   | --                    | -- (0 WE)   |
| <b>Gägelow</b>          | 12   | --                    | 3 (3 WE)  |
| <b>Hornstorf</b>        | 4  | 53                    | 7 (10 WE)   |
| <b>Krusenhagen</b>      | 5  | --                    | 1 (1 WE)  |
| <b>Lübow</b>            | 7  | --                    | 3 (3 WE)  |
| <b>Metelsdorf</b>       | 6  | --                    | -- (0 WE)   |
| <b>Zierow</b>           | 10   | 30                    | 1 (2 WE)  |
| <b>Summe</b>            | <b>58</b>  | <b>83</b>             | <b>15 (19 WE)</b>                                 |

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Stand: April 2019 bzw. Gemeinde Lübow: Stand Januar 2020)

Schließlich wurden im Rahmen der Erarbeitung des Teilkonzeptes Wohnungsbau 2030 auch Bebauungspläne und sonstige Satzungen, die momentan in Aufstellung sind und die der Schaffung neuen Wohnraums dienen, sowie die langfristigen Entwicklungsvorstellungen

der Umlandgemeinden des SUR Wismar erfasst. In der Summe beabsichtigen die Gemeinden mit den aktuellen Planvorhaben derzeit die Schaffung von ca. **127** neuen Wohneinheiten (vgl. Tabelle 3).

Des Weiteren hat der Großteil der Umlandgemeinden langfristige Entwicklungsabsichten zur Schaffung neuen Wohnraums, die sich jedoch noch nicht in einem Bauleitplanverfahren befinden. Zusammengefasst möchten die Umlandgemeinden auf langfristige Sicht ca. **416** neue Baugrundstücke für Dauerwohnzwecke realisieren (vgl. ebd.):

**Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden**

| Umlandgemeinde          | B-Pläne und sonstige Satzungen in Aufstellung: (WE) | Langfristige Entwicklungsabsichten (WE) |
|-------------------------|---|---|
| <b>Barnekow</b>         | --  | 40                                      |
| <b>Dorf Mecklenburg</b> | 62  | 60                                      |
| <b>Gägelow</b>          | 42  | --                                      |
| <b>Hornstorf</b>        | --  | 80                                      |
| <b>Krusenhagen</b>      | --  | 31                                      |
| <b>Lübow</b>            | --  | 55                                      |
| <b>Metelsdorf</b>       | 15  | 80                                      |
| <b>Zierow</b>           | 8   | 70                                      |
| <b>Summe</b>            | <b>127</b>  | <b>416</b>                              |

Quelle: Eigene Darstellung; Auswertung AfRL WM (Stand April 2019) gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019

Ergänzend dazu beinhaltet die Anlage 2 „Analyse der Baufertigstellungen und Wohnbaupotenziale“ die Analyseergebnisse für die einzelnen Umlandgemeinden des SUR Wismar.

### 3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar

Im Hinblick auf einen konstruktiven und erfolgreichen Kooperations- und Abstimmungsprozess sowie aufgrund der Erforderlichkeit einer objektiven Zielgröße für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum im SUR Wismar wurde durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg (RPV WM) die eingangs erwähnte „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“ beauftragt (s. Anlage 1). Diese gibt u. a. Auskunft über die wirtschaftliche und demographische Entwicklung sowie den Wohnungsbestand im SUR Wismar. Darauf aufbauend wurden eine umfassende Wohnungsmarktprognose und Handlungsempfehlungen für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung im SUR Wismar erarbeitet.

Die „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“ beinhaltet aufgrund bestehender prognostischer Unsicherheiten drei Szenarien für die Bevölkerungs- und Neubaubedarfsprognose. Unter Zugrundelegung der Annahmen, dass Fertilität und Mortalität konstant bleiben, dass das Arbeitsplatzangebot ausgeweitet wird und dass in Verbindung damit Arbeitskräfte zuziehen (Szenario B), besteht für den gesamten SUR Wismar ein Neubau-/Zusatzbedarf von ca. 1.550 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Falls eine stärkere Bevölkerungsdynamik einsetzt bzw. sich der Trend zu kleineren Haushalten verstärkt, kann der Bedarf auf bis zu 2.038 Wohneinheiten ansteigen (Szenario C; vgl. Anlage 1, S. 33).

Der gesamte Wohnungsbedarf des SUR Wismar könnte rein rechnerisch auf Wohnbauflächen und Bestandsreserven der Hansestadt Wismar realisiert werden, da hier Flächen für ca. 2.100 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Allerdings sollte die ortsansässige Bevölkerung auch zukünftig die Möglichkeit zur Eigentumbildung in ihrem Herkunftsort haben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich in vielen Umlandgemeinden in der Vergangenheit eine positive gewerbliche Entwicklung vollzog. Daher sollte auch in den Umlandgemeinden eine wohnbauliche Entwicklung – jedoch in begrenztem Umfang – möglich sein.

Die Prognose benennt bis zum Jahr 2025 einen Zielwert von ca. 200 bis 220 Wohneinheiten bzw. ca. 4,0 % bis 4,5 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2017 für die Umlandgemeinden. Dieser Wert entspricht einem Entwicklungsrahmen von ca. 25 Wohneinheiten je Umlandgemeinde bis 2025. Für den Zeitraum von 2025 bis 2030 wird gutachterlich empfohlen, eine Reduzierung der Kontingente vorzunehmen. Angemessen wäre dann eine Größenordnung von ca. 1,0 % bis 1,5 %. Dabei sollte eine Überschreitung der Grenzen möglich sein, falls an anderer Stelle auf eine Flächenausweisung verzichtet wird. (vgl. ebd., S. 37 f.)

Daneben beinhaltet die Wohnungsbedarfsprognose konkrete Handlungsempfehlungen für die zukünftige interkommunale Zusammenarbeit im SUR Wismar, die nachfolgend zusammengefasst werden (vgl. ebd., S. 38 ff.):

- bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollten der infrastrukturellen Ausstattung und der Erreichbarkeit von Arbeitsstandorten ein stärkeres Gewicht beigemessen werden,
- die Festlegung von Kontingenten sollte ggf. den seniorengerechten Wohnungsbau ausklammern, um die qualitative Nachfrage nach altersgerechten Geschosswohnungen in den infrastrukturell gut ausgestatteten Umlandgemeinden zu befriedigen,
- die Neubaupotenziale sollten vor allem zur Befriedigung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden (d.h. kein nennenswerter Zuzug in die Umlandgemeinden),
- Nachverdichtungspotenziale sollten konsequent genutzt und die wohnbauliche Entwicklung von untergenutzten Grundstücken geprüft werden,
- der Gebäude- und Wohnungsbestand sollte zur Deckung der zukünftigen Nachfrage weiterentwickelt und qualifiziert werden,
- es sollte eine kartographische Aufbereitung von tatsächlichen und potenziellen Leerständen im Rahmen eines Leerstands- und Baulückenkatasters erfolgen und
- es werden eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung sowie ggf. eine Nachjustierung der Zielsetzungen der interkommunalen Kooperationsvereinbarung empfohlen.

#### **4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses**

Der Abstimmungs- und Kooperationsprozess zwischen den beteiligten Akteuren im SUR Wismar bildet ein entscheidendes Instrumentarium sowie insbesondere für das AfRL WM eine Bewertungsgrundlage für zukünftige Planungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung. Im Ergebnis dieses Prozesses wurden unter Berücksichtigung der Inhalte des LEP M-V und des RREP WM sowie basierend auf den Analysen und gutachterlichen Ergebnissen Zielstellungen für die künftige Wohnbauentwicklung im SUR Wismar herausgearbeitet. Die Kernstadt Wismar hat sich mit den Umlandgemeinden wie folgt verständigt:

### Grundsätzliche Festlegungen:

1. Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein **Entwicklungsrahmen von 6%** für den Wohnungsbau zur Verfügung. **Datenbasis** ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Amtes M-V (vgl. Tabelle 4 – Spalte 2). Das konkrete gemeindliche Entwicklungspotenzial (Wohneinheiten je Umlandgemeinde) ist in Tabelle 4 - Spalte 4 festgehalten.
2. Die Vereinbarung gilt ab Unterzeichnung bis zum **31.12.2030**. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnbauentwicklung im SUR Wismar. Darüber hinaus wird ein jährliches Monitoring-Treffen durchgeführt, auf dem die Umlandgemeinden und die Kernstadt ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben der Wohnbauentwicklung inklusive der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum vorstellen.
3. Es erfolgt eine Anrechnung der Anzahl der Wohneinheiten auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen (gemäß Festlegungen 1 und 2) im Rahmen folgender Planvorhaben bzw. rechtskräftiger Planungen der Wohnbaulandentwicklung (siehe Tabelle 4 – Spalte 5):

| Gemeinde                    | Anzahl WE | Planungsstand   |
|-----------------------------|-----------|---|
| Gägelow - OT Proseken       | ca. 37    | Festsetzung B-Plan Nr. 11 vom 29.01.2019                                    |
| Gägelow - OT Weitendorf     | ca. 4     | 3. Änderung B-Plan Nr. 16 / Zustimmung vom Energieministerium am 19.12.2019 |
| Metelsdorf - OT Klüssendorf | ca. 4     | 2. Änderung FNP / Zustimmung vom Energieministerium am 19.12.2019           |

Darüber hinaus wurden dem AfRL WM im laufenden Abstimmungsprozess folgende Planvorhaben angezeigt:

| Gemeinde         | Anzahl WE | Planungsstand   |
|------------------|-----------|---|
| Hornstorf        | ca. 18 WE | 3. Änderung B-Plan Nr. 3 (Vorentwurf)                             |
| Dorf Mecklenburg | ca. 40 WE | 5. Änderung B-Plan Nr. 5 (Vorentwurf)                             |
| Zierow           | 1 WE      | B-Plan Nr. 13 i. V. m. der 2. Änderung des FNP (Entwurf)          |
| Barnekow         | ca. 20 WE | Planvorhaben zur Ausweisung einer Mischgebietsfläche <sup>7</sup> |

<sup>7</sup> Stand Februar 2020: derzeit nur „Grobplanung“; noch keine Plananzeige

Eine Realisierbarkeit ist gegeben, sofern sich diese Vorhaben in den Entwicklungsrahmen (siehe Tabelle 4) einfügen:

**Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar**

| Gemeinde                | Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE) | vorhandene Wohnbaupotenziale (WE - Stand: April 2019) | Entwicklungsrahmen gesamt (WE) in Höhe von 6 % bis 2030 | Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3) <sup>8</sup> |
|-------------------------|------------------------------------|---|---|---|
| <b>Barnekow</b>         | 306                                | --  | 18  | 18  |
| <b>Dorf Mecklenburg</b> | 1.474                              | 14  | 88  | 48 (abzügl. 40 WE)  |
| <b>Gägelow</b>          | 1.195                              | 15  | 72  | 31 (abzügl. 41 WE)  |
| <b>Hornstorf</b>        | 516                                | 14  | 31  | 13 (abzügl. 18 WE)  |
| <b>Krusenhagen</b>      | 251                                | 6   | 15  | 15  |
| <b>Lübow</b>            | 719                                | 10  | 43  | 43  |
| <b>Metelsdorf</b>       | 222                                | 6   | 13  | 9 (abzügl. 4 WE)  |
| <b>Zierow</b>           | 465                                | 12  | 28  | 27 (abzügl. 1 WE)   |
| <b>Summe</b>            | <b>5.148</b>                       | <b>77</b>   | <b>308</b>  | <b>204</b>  |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)

<sup>8</sup> Die Angabe der anzurechnenden Wohneinheiten (siehe Angabe in der Klammer hinsichtlich der abzüglichen Wohneinheiten) basiert auf aktuell vorliegenden Planungen und den darin getroffenen Aussagen zur vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung (WE). Die konkrete anrechenbare WE-Anzahl wird auf Basis des Planungs- und Realisierungsstandes hin angepasst. Die Gemeinden informieren das AfRL WM dementsprechend.

## Sonderregelungen

1. Die Errichtung von gewerblich genutzten **Ferienwohnungen** wird nicht auf den o.g. Entwicklungsrahmen angerechnet. Ferienwohnungen sind über die gemeindliche Bauleitplanung durch konkrete Festsetzungen (z.B. nur FeWo, nur Wohnen mit Ausschluss von FeWo, Binnendifferenzierung innerhalb des B-Planes) sicherzustellen.<sup>9</sup>
2. Die Errichtung von Wohneinheiten in **stationären Pflegeeinrichtungen** wird nicht auf den o. g. Entwicklungsrahmen angerechnet. Damit soll insbesondere die Errichtung von Intensiv- und Demenzkrankenpflegeplätzen sowie die Einrichtung von Pflegewohn-gemeinschaften gefördert werden – nicht aber die rechtlich nur schwer einzugrenzende Vermarktung von Wohnraum als „Seniorenresidenzen“, „betreutes Wohnen“, „Mehrgene-rationenhaus“.

### **Definition:**

Pflegeeinrichtungen im Sinne dieses Dokuments sind Einrichtungen, in denen Pflegebe-dürftige

1. unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft gepflegt werden,
2. ganztägig (vollstationär) oder tagsüber oder nachts (teilstationär) untergebracht und gepflegt werden können.<sup>10</sup>

Zukünftig ist in Plananzeigen und Plänen eindeutig darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben um Pflegeeinrichtungen handelt. Hinsichtlich der baulichen Ausführung der Einrichtungen sind mit Stand 02/2020 die DIN 18040<sup>11</sup>, die Heimmindestbauverord-nung (HeimMindBauV)<sup>12</sup> sowie die Einrichtungenmindestbauverordnung M-V (EMind-BauVO M-V)<sup>13</sup> in Verbindung mit dem Einrichtungenqualitätsgesetz M-V (EQG M-V)<sup>14</sup> als rechtliche Grundlagen zu berücksichtigen.

<sup>9</sup> Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist nicht im Rahmen des SUR-Konzeptes steuerbar. Ferienwohnungen sind über die kommunale Bauleitplanung bzw. Ausweisung in Sondergebieten zu regeln. Mit planungsrechtlichen Instrumenten, wie z.B. § 22 (1) Pkt. 5 BauGB, können Zweitwohnungen in Wohngebieten eingeschränkt werden. Die Zweckentfremdung von Dauer- oder Zweitwohnungen für Ferienwohnungen soll zu keiner Erhöhung des Ent-wicklungsrahmens einzelner Gemeinden führen.

<sup>10</sup> Formulierung ist wörtlich übernommen aus § 71 Abs. 2 Elftes Buch SGB (Pflegeeinrichtungen)

<sup>11</sup> Norm Barrierefreies Bauen

<sup>12</sup> Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljäh-rige

<sup>13</sup> Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Einrichtungen

<sup>14</sup> Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe

3. Angesichts des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden steigenden Anteil älterer Menschen gibt es seitens einiger Umlandgemeinden Bedarf zur Schaffung von **seniorengerechtem Wohnraum**<sup>15</sup>. Dieses Angebot soll:

- ausschließlich in mehrgeschossigen Wohnhäusern (MFH) realisiert werden,
- sich in zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte von infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden befinden, und
- der in der Gemeinde ansässigen älteren Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Ob und inwieweit eine Anrechnung seniorengerechter Wohneinheiten auf den o.g. Entwicklungsrahmen (vgl. Tabelle 4) erfolgt, wird einzelfallbezogen im Ergebnis der Erörterung der jeweiligen konkreten Planvorhaben im Rahmen der jährlichen Monitoringtreffen zwischen den Akteuren des Stadt-Umland-Raumes interkommunal abgestimmt und entschieden.

Planungsansätze zur Schaffung von seniorengerechten Wohnraum bestehen in den folgenden Umlandgemeinden:

### Gemeinde Hornstorf (Hauptort)



Errichtung eines Gebäudes zusammen mit der WBG mbH Neuburg: zirka 12 - 14 Wohneinheiten

Lage im Ortszentrum nahe der Bahnstation:



Quelle: Bbauungsstudie B-Plan Nr. 17 „An der Gartenanlage“; Büro für Architektur und Bauleitplanung, Oktober 2019

<sup>15</sup> Es besteht Einigkeit darüber, dass „altersgerechtes Wohnen“ Bestandteil des „normalen“ Dauerwohnens ist. Eine klare Definition existiert nicht. Seniorengerechte Wohnraumangebote in MFH zielen neben der Barrierefreiheit auf eine Mischung von selbstständigem Wohnen für ältere Menschen ohne große altersbedingte Einschränkungen im eigenen Haushalt und betreutem Wohnen i.R. einer ambulanten Betreuung für z.B. Hilfen im Haushalt.

### ▪ Gemeinde Gägelow (Hauptort)



Nutzung von ca. 50% der bestehenden Fläche des Parkplatzes neben dem Gemeindezentrum (mit ASB) in der Dorfstraße

Errichtung von 2 Wohnblöcken für seniorengerechten Wohnraum mit der WBG: 2-3 Geschosse, zirka 30 – 35 potenzielle Wohneinheiten

Quelle: AfRL WM nach Angaben der Gemeinde Gägelow (Kartengrundlage: google maps)

### ▪ Gemeinde Dorf Mecklenburg (Hauptort)



Vorbehaltsfläche auf gemeindeeigenen Grundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

Lage nahe der Bahnstation:



Quelle: Amt Dorf – Mecklenburg – Bad Kleinen, Januar 2020

## ▪ Gemeinde Lübow



Vorbehaltsfläche auf einem  
Privatgrundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

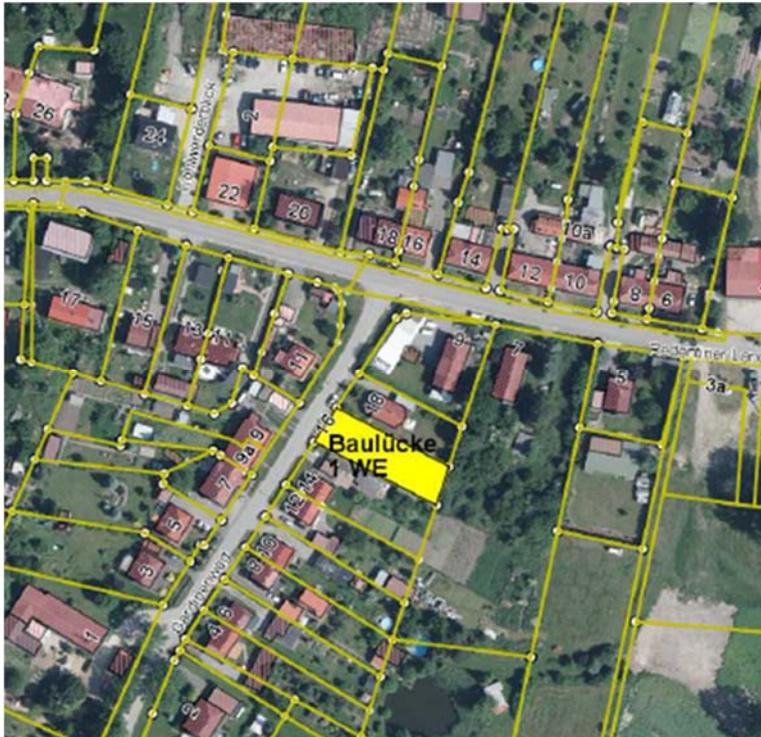
Lage im Südosten des Hauptortes:



Quelle: Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Januar 2020

4. Die Errichtung von Wohneinheiten in „**Baulücken des unbeplanten Innenbereiches**“ wird nicht auf den o.g. Entwicklungsrahmen angerechnet, sofern sich diese innerhalb der folgenden Baulücken befinden:

▪ **Gemeinde Krusenhagen**

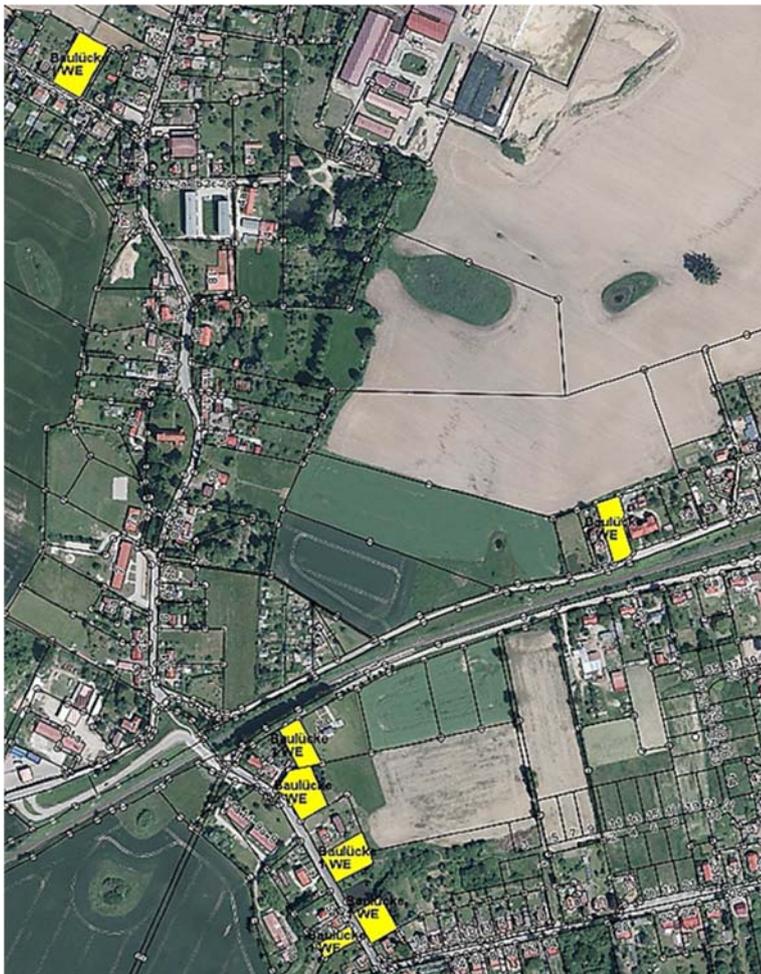


| Ortsteil     | Baulücken |
|--------------|-----------|
| Hof Redentin | 1 (1 WE)  |

Lage: im „Gardinenweg 16“ / Quelle: Amt Neuburg, April 2019

▪ **Gemeinde Hornstorf**

| Ortsteil  | Baulücken |
|-----------|-----------|
| Hornstorf | 7 (10 WE) |



→ Müggenburger Weg: 2 WE

→ Bergstraße: 1 WE

→ Bahnhofsweg: 2 WE

→ Rügower Weg:  
4 Baulücken = 5 WE

Quelle: Amt Neuburg, April 2019

## ▪ Gemeinde Lübow

| Ortsteil    | Baulücken |
|-------------|-----------|
| Hof Triwalk | 1 (1 WE)  |
| Triwalk     | 2 (2 WE)  |

OT Hof Triwalk: 1 WE



OT Triwalk: 2 WE



Quelle: Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, April 2019 und Januar 2020

## ▪ Gemeinde Gägelow

| Ortsteil | Baulücken (WE) |
|----------|----------------|
| Gressow  | 1 (2 WE)       |
| Gägelow  | 2 (1 WE)       |

OT Gressow: Jameler Straße



OT Gägelow: Marktstraße



Quelle: Amt Grevesmühlen -Land

- **Gemeinde Zierow**

| Ortsteil | Baulücken |
|----------|-----------|
| Zierow   | 1 (2 WE)  |

Lage: Lindenstraße



Quelle: Amt Klützer Winkel, April 2019

## **5. Ausblick**

Damit zukünftig eine nachhaltige und zielorientierte Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Wismar gewährleistet werden kann, werden die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses in die Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 eingearbeitet. Von einer Teilfortschreibung des Kapitels 4 Siedlungsstruktur ist derzeit 2020 – 2022 auszugehen.

Die abgestimmten Festlegungen zur Eigenbedarfsentwicklung in den Umlandgemeinden dienen zudem als Grundlage der Beurteilung der Unteren Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg) bei der Abgabe landesplanerischer Stellungnahmen.

Die Festlegungen dienen als Selbstbindung der Gemeinde und erhalten durch die Unterzeichnung der Bürgermeister der Umlandgemeinden Verbindlichkeit.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auf Gemeinden, die das Teilkonzept nicht mittragen, auch nicht das vereinbarte zusätzliche Entwicklungspotenzial angewendet wird. Gemäß LEP M-V 2016 kann von der Eigenbedarfsregelung nur im Rahmen eines interkommunal abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes abgewichen werden.

## Unterzeichnung

Die Unterzeichner stimmen den Festlegungen zu und erklären damit ihren Willen zur Zusammenarbeit bei der Umsetzung des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030“ für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

.....  
Thomas Beyer  
Bürgermeister der Hansestadt Wismar

.....  
Birgit Heine  
Bürgermeisterin der Gemeinde Barnekow

.....  
Burkhard Biemel  
Bürgermeister der Gemeinde Dorf Mecklenburg

.....  
Friedel Helms-Ferlemann  
Bürgermeister der Gemeinde Gägelow

.....  
Andreas Treumann  
Bürgermeister der Gemeinde Hornstorf

.....  
Harry Haker  
Bürgermeister der Gemeinde Krusenhagen

---

Angela Markewiec  
Bürgermeisterin der Gemeinde Lübow

---

Claus Hustig  
Bürgermeister der Gemeinde Metelsdorf

---

Franz-Josef Boge  
Bürgermeister der Gemeinde Zierow

Das in dieser Ausarbeitung zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 033L205 (Projekt ReGerecht) gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.



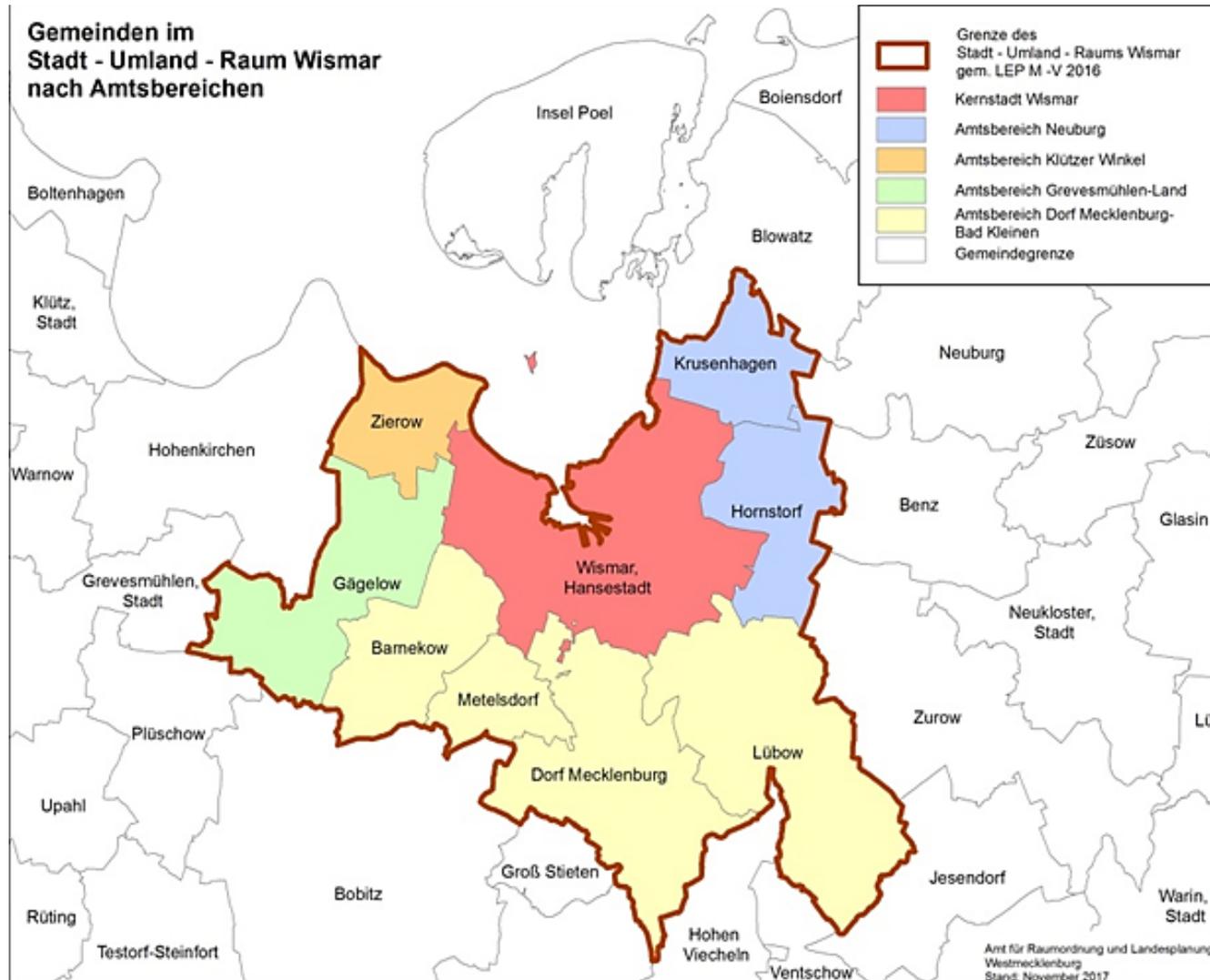
Gefördert von:



Verbundvorhaben:



## Gemeinden im Stadt - Umland - Raum Wismar nach Amtsbereichen



## Stadt-Umland-Raum Wismar

Fortschreibung des Rahmenplans – Teilkonzept Wohnbauentwicklung -  
für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2021 - 2030

Wismar, 25.02.2020

## **1. Handlungserfordernisse gemäß Programmen der Raumordnung**

## **2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030**

- a) Stand des Abstimmungsprozesses
- b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden vom 15.04.2019 und 09.12.2019
- c) Vorstellung, Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 (Anlage 2)
- d) Abstimmung der nächsten Schritte

## **3. Sonstiges**

# 1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

## Grundlagen nach Raumordnungsgesetz (ROG) und Baugesetzbuch (BauGB) des Bundes:

### § 2 (2) Satz 3 ROG:

„Mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamtraumes und seiner Teilräume ist auf Kooperationen innerhalb von Regionen [...] die in vielfältigen Formen, auch als Stadt-Land-Partnerschaften, möglich sind, hinzuwirken.“

### § 2 (2) Satz 4 ROG:

„Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“

### § 2 (3) Satz 2 ROG:

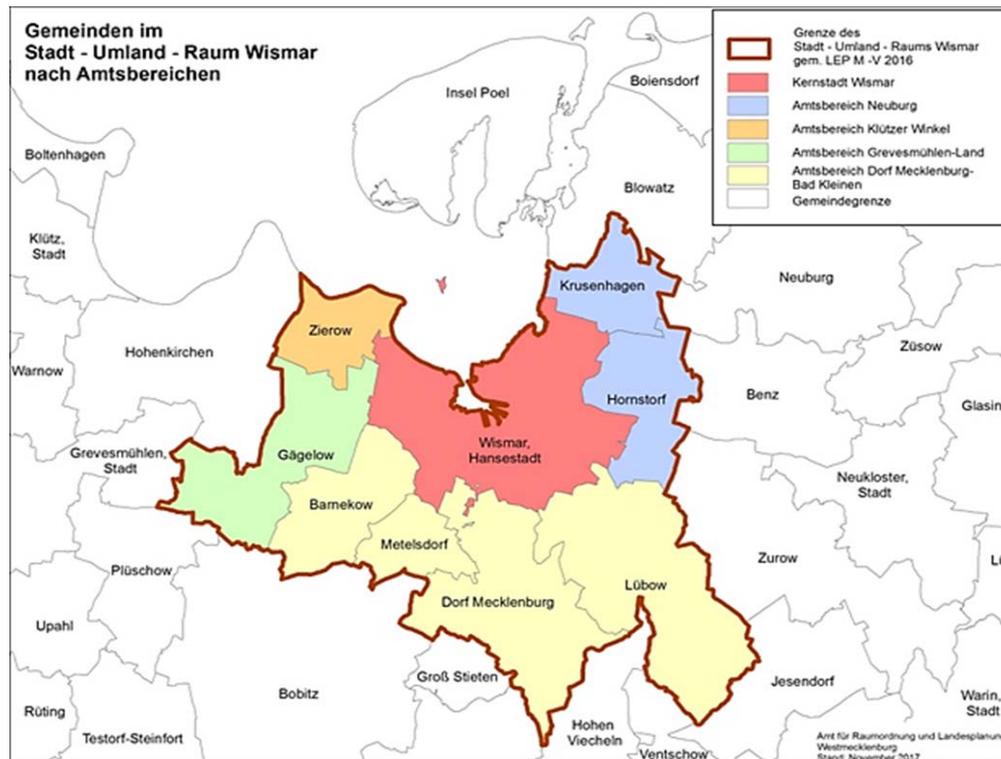
„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzeptes sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten.“

### § 1 (4) BauGB:

„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“

# 1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

## Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 (LEP M-V 2016):



### SUR Wismar:

Hansestadt Wismar sowie die 8 Gemeinden Krusenwagen, Hornstorf, Lübow, Dorf Mecklenburg, Metelsdorf, Barnekow, Gägelow, Zierow

# 1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

## LEP M-V 2016\*

## RREP WM 2011\*\*

### Kapitel 3.3.3 Stadt-Umland-Räume

Programmsatz 3.3.3 (2) und (3) Z:

- besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot u.a. zur Siedlungsentwicklung durch Stadt-Umland-Konzept

### Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung

Programmsatz 4.2 (3) Z:

- Sonderregelung für Umlandgemeinden durch ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzeptes möglich!

### Kapitel 3.1.2 Stadt-Umland-Räume

Programmsatz 3.1.2 (2) Z, (3) :

- besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot u.a. zur Siedlungsentwicklung

### Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur

PS 4.1 (3) Z und Begründung:

- Konzentration der Wohnbauentwicklung auf Eigenbedarf ausrichten (3%)
- in den SUR bis zu 6% bei gesonderter Nachweisführung möglich

\* Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

\*\* Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### a) Stand des Abstimmungsprozesses

#### Schritt 2 a:

DISKUSSION

ABSTIMMUNG

15.04.2019 /

09.12.2019 /

25.02.2020

#### Festlegung des gemeindlichen Entwicklungsrahmens bis 2030

=> *interkommunal abgestimmte Lösung*

alle Gemeinden im SUR Wismar

=> *Ergebnisdokumentation durch AfRL*

#### Schritt 2 b:

KONZEPTION

bis Anfang März

2020

#### Fertigstellung des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030 durch AfRL WM

=> *Fertigstellung der Endversion („Feinschliff“) bis 10. KW durch AfRL und  
Versand des Konzeptes an alle Gemeinden im SUR Wismar*

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Grundsätzliche Festlegungen:

|   |  |
|---|--|
| <b>1. Höhe des Entwicklungsrahmens:</b>   | 6% für alle Umlandgemeinden  |
| <b>Datenbasis:</b>  | Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018<br>(Quelle: Statistisches Landesamt M-V)   |
| <b>Entwicklungspotenzial je Umlandgemeinde konkret in Wohneinheiten (WE):</b>                             | <i>siehe Tabelle auf Folie 12 (Spalte 3)</i>   |
| <b>2. Zeitraum der Vereinbarung:</b>  | ab Unterzeichnung bis zum 31.12.2030   |
| <b>Evaluation der Wohnbauentwicklung:</b>   | nach 5 Jahren (2025)   |
| <b>jährliches Monitoringtreffen:</b>  | Austausch zu Wohnbauprojekten- und Planungen inkl. zu seniorengerechten Wohnraum zwischen Hansestadt Wismar und Umlandgemeinden  |
| <b>3. Anrechnung der Anzahl WE* auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen gemäß Festlegung 1 und 2</b> | <b>in bereits festgesetzten B-Plänen:</b><br>Gemeinde Gägelow: OT Proseken (ca. 37 WE), OT Weitendorf (ca. 4 WE), Gemeinde Metelsdorf: (ca. 4 WE)<br><b>in angezeigten Planvorhaben:</b><br>Dorf Mecklenburg (ca. 40 WE), Hornstorf (ca. 18 WE, 9 Häuser), Zierow (ca. 1 WE) |

\* Hier vorläufige Zahlenangaben; Konkretisierung der anrechenbaren WE erfolgt im Zuge des Planungs- und Realisierungsstandes.

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

#### → Entwurf Teilkonzept Wohnbauentwicklung: Tabelle 4

Wohnungsbestand Ende 2018, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar

| Gemeinde                | Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE) | vorhandene Wohnbaupotenziale* (WE) (Stand: April 2019) | Entwicklungsrahmen (WE) in Höhe von 6 % bis Ende 2030 | Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3) |
|-------------------------|------------------------------------|--|---|--|
| <b>Barnekow</b>         | 306                                | --   | 18  | 18   |
| <b>Dorf Mecklenburg</b> | 1.474                              | 14   | 88  | 48 (abzgl. 40 WE)  |
| <b>Gägelow</b>          | 1.195                              | 15   | 72  | 31 (abzgl. 37 – 4 WE)  |
| <b>Hornstorf</b>        | 516                                | 12   | 31  | 13 (abzgl. ca. 18 WE)  |
| <b>Krusenhagen</b>      | 251                                | 6  | 15  | 15   |
| <b>Lübow</b>            | 719                                | 12   | 43  | 43   |
| <b>Metelsdorf</b>       | 222                                | 6  | 13  | 9 (abzgl. 4 WE)  |
| <b>Zierow</b>           | 465                                | 11   | 28  | 27 (abzgl. 1 WE)   |
| <b>Summe</b>            | <b>5.148</b>                       | <b>77</b>  | <b>308</b>  | <b>204</b>   |

Quelle: Eigene Darstellung lt. Statistischem Amt M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)

\*WE-Potenziale in Geltungsbereichen rechtskräftige Bebauungspläne und sonstiger Satzungen sowie WE in Baulücken des unbeplanten Innenbereiches: können zusätzlich zum vereinbarten Entwicklungsrahmen (Folie 8) realisiert werden

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Sonderregelungen:

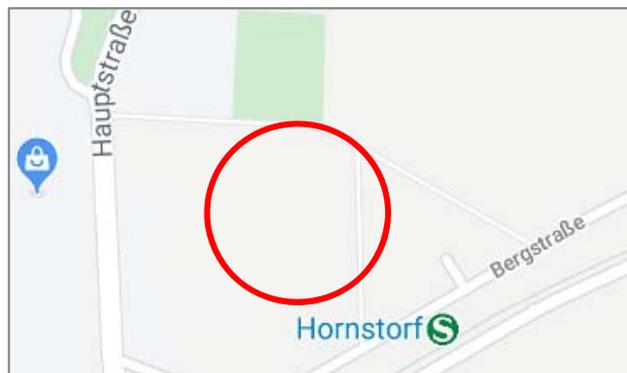
|  |   |
|--|---|
| <b>1. gewerblich genutzte Ferienwohnungen:</b>   | <i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i><br><br>sind über kommunale Bauleitplanung zu regeln;<br>Zweitwohnungen einschl. Zweckentfremdung sind im<br>Rahmen des SUR-Konzeptes nicht steuerbar  |
| <b>2. stationäre Pflegeeinrichtungen</b>   | <i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i>   |
| <b>3. seniorengerechter Wohnraum</b><br>(vgl. Folien 14-17)<br><br>unter folgenden Bedingungen: →<br><br>(Altersgerechtes Wohnen ist als Bestandteil des<br>Dauerwohnens zu bewerten)<br><br>Gemeinden mit Planungsvorhaben: → | <i>Einzelfallprüfung und Entscheidung hinsichtlich<br/>Anrechnung im Rahmen jährlicher Monitoringtreffen</i><br><br><ul style="list-style-type: none"><li>• in infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden (Ärzte,<br/>Nahversorgung, ÖPNV)</li><li>• in zentralen Ortslagen der Hauptorte</li><li>• für die ansässige Bevölkerung</li><li>• Geschloßwohnungsbau (MFH)</li></ul> <b>Hornstorf, Lübow, Dorf Mecklenburg, Gägelow</b> |
| <b>4. Baulücken im Innenbereich</b><br>(vgl. Folien 18 – 23)<br><br>Gemeinden mit Baulücken: →   | <i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i><br><br><ul style="list-style-type: none"><li>• Anzahl der Baulücken ergeben insgesamt zirka 19 WE in:<br/>Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Zierow</li></ul>  |

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorenrechtlichem Wohnraum Gemeinde Hornstorf

- Entwicklung eines B-Plans auf gemeindeeigenen Grundstück („An der Gartenanlage“)
- Errichtung eines Gebäudes zusammen mit der WBG mbH Neuburg: zirka 12 - 14 Wohneinheiten
- zentrale Lage im Hauptort nahe der Bahnstation



Bebauungsstudie B-Plan Nr. 17 „An der Gartenanlage“ Hornstorf

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum Gemeinde Lübow

- Vorbehaltsfläche auf einem Privatgrundstück
- konkrete Planungsdaten noch offen
- Lage im Südosten des Hauptortes



## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

## Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorenrechtlichem Wohnraum Dorf Mecklenburg

- Vorbehaltsfläche auf gemeindeeigenen Grundstück
- zentrale Ortslage nahe der Bahnstation
- Konkrete Planungsdaten noch offen

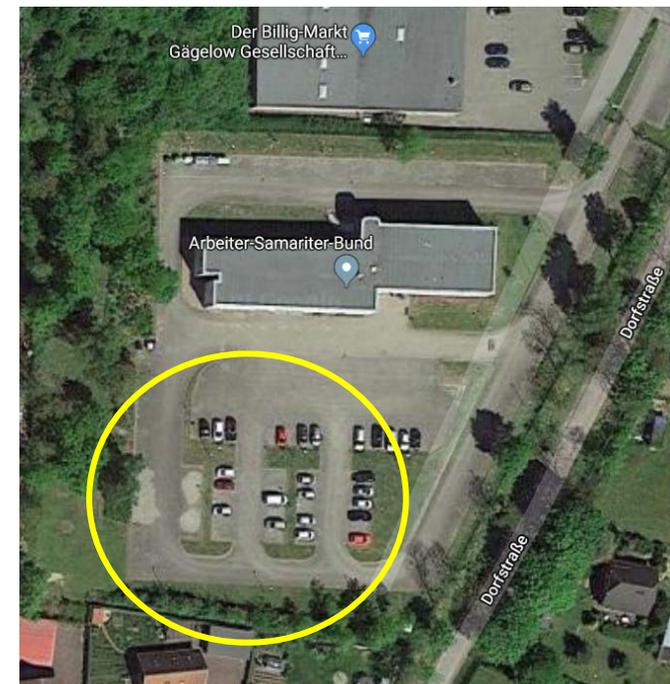


## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum Gemeinde Gägelow (Hauptort)

- Nutzung von ca. 50% der bestehenden Fläche des Parkplatzes neben dem Gemeindezentrum (mit ASB) in der Dorfstraße
- Errichtung von 2 Wohnblöcken für seniorengerechten Wohnraum mit der WBG: 2-3 Geschosse, zirka 30 – 35 potenzielle Wohneinheiten
- Investor steht noch nicht fest (ggf. WGG\*, ASB u.a.), Beginn nicht vor 2021
- zentrale Lage im Hauptort



\* Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen (WGG)

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

- keine Anrechnung auf den Entwicklungsrahmen von 6% unter dem Vorbehalt der Ermittlung möglich ausnutzbarer WE in den definierten, verorteten Baulücken (ca. 19 WE insgesamt)

| Gemeinde         | Baulücken<br>(WE-Anzahl) |
|------------------|--------------------------|
| Barnekow         | -- (0 WE)                |
| Dorf Mecklenburg | -- (0 WE)                |
| Gägelow          | 3 (3 WE)                 |
| Hornstorf        | 7 (10 WE)                |
| Krusenhagen      | 1 (1 WE)                 |
| Lübow            | 3 (3 WE)                 |
| Metelsdorf       | -- (0 WE)                |
| Zierow           | 1 (2 WE)                 |
| <b>Summe</b>     | <b>15 (19 WE)</b>        |

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

#### Krusenhagen

| Ortsteil     | Baulücken |
|--------------|-----------|
| Hof Redentin | 1 (1 WE)  |



Gardinenweg: 1 WE



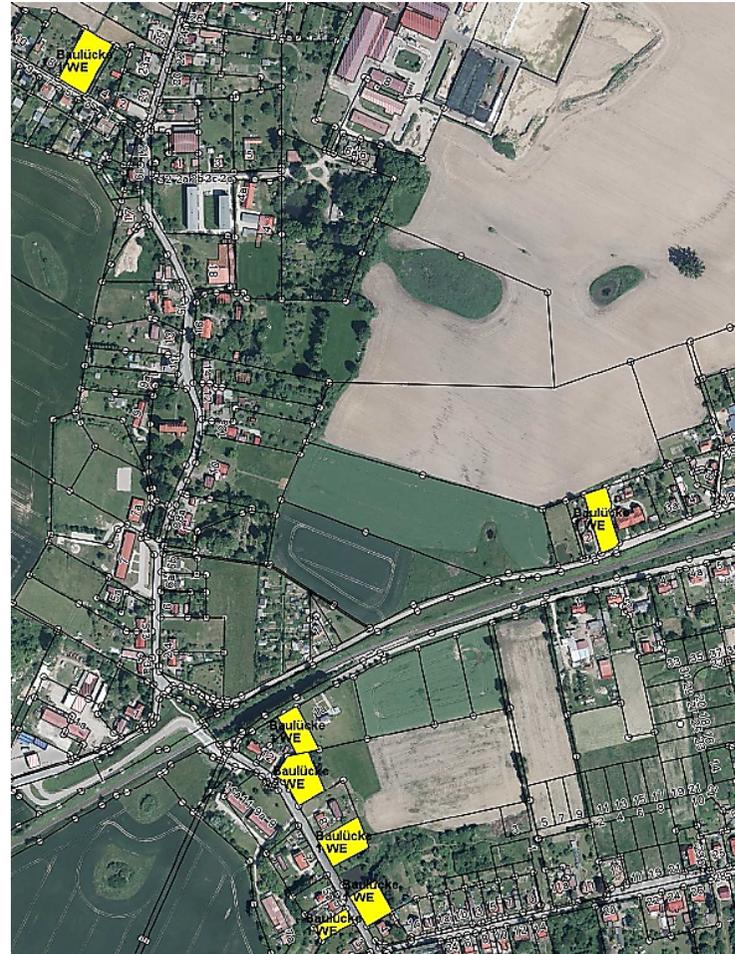
## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019  
und am 09.12.2019

### Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

#### Hornstorf

| Ortsteil  | Baulücken |
|-----------|-----------|
| Hornstorf | 7 (10 WE) |



→ Müggelburger Weg: 2 WE

→ Bergstraße: 1 WE

→ Bahnhofsweg: 2 WE

→ Rügower Weg:  
4 Baulücken = 5 WE

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

## Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

### Lübow

| Ortsteil    | Baulücken |
|-------------|-----------|
| Hof Triwalk | 1 (1 WE)  |
| Triwalk     | 2 (2 WE)  |



#### Triwalk - Dorf Triwalk: 2 WE



#### Hof Triwalk: 1 WE



## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

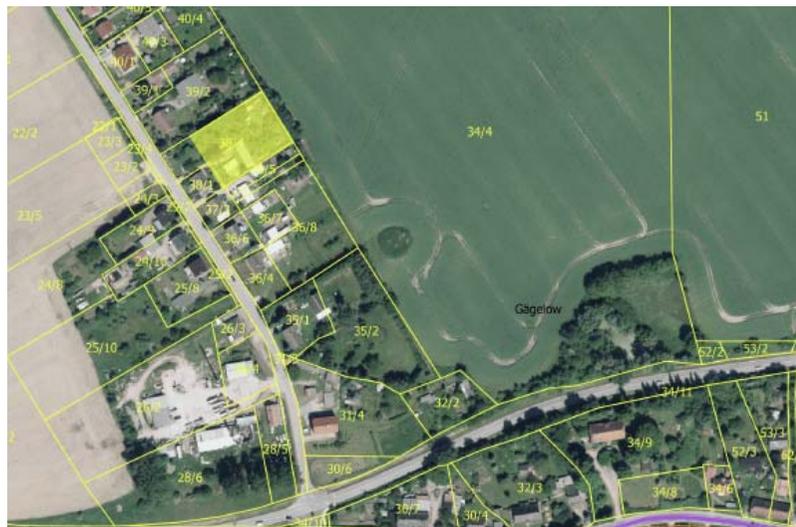
## Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

### Gägelow

| Ortsteil | Baulücken (WE) |
|----------|----------------|
| Gressow  | 1 (2 WE)       |
| Gägelow  | 2 (1 WE)       |



**OT Gressow:** Jameler Str.



**OT Gägelow:** Marktstraße, an Gewerbegebiet westlichen Teil  
angrenzend



## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

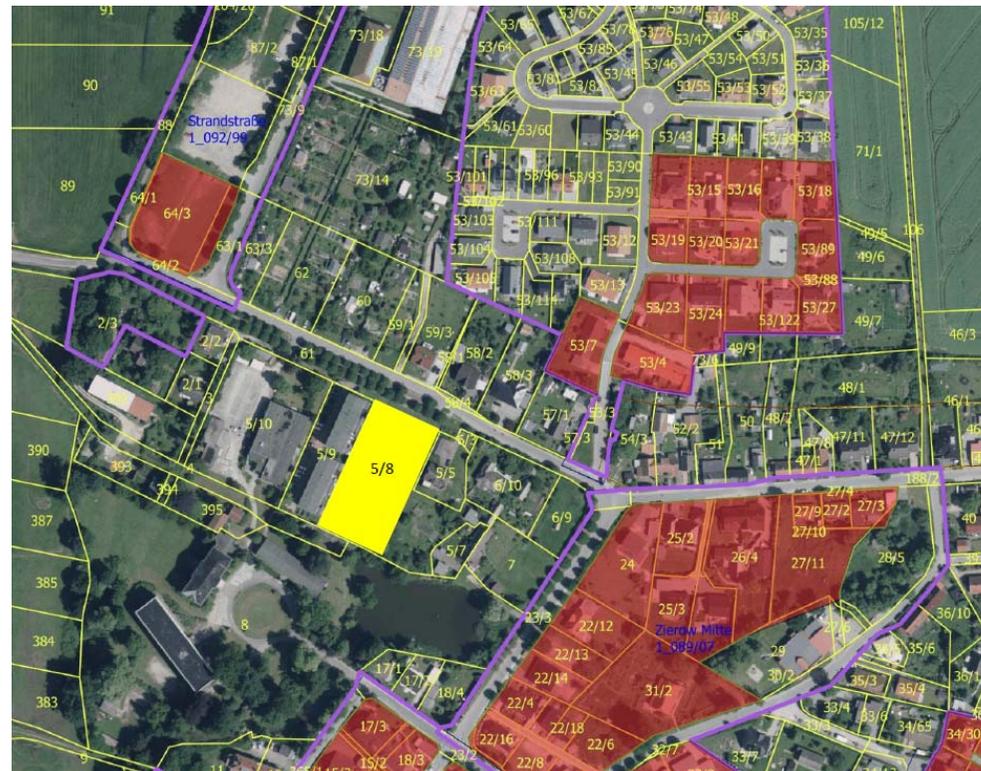
## Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

### Zierow

| Ortsteil | Baulücken |
|----------|-----------|
| Zierow   | 1 (2 WE)  |



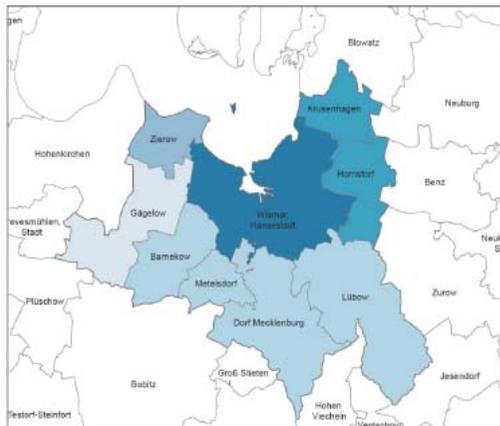
Lindenstraße: 2 WE



## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### c) Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ (Anlage 2)

### Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



### Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

#### Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Hintergrund und Zielstellung</b> .....  | <b>1</b>  |
| <b>1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar</b> ..... | <b>6</b>  |
| <b>3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>5. Ausblick</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>Unterzeichnung</b> .....   | <b>21</b> |

#### Abbildungsverzeichnis

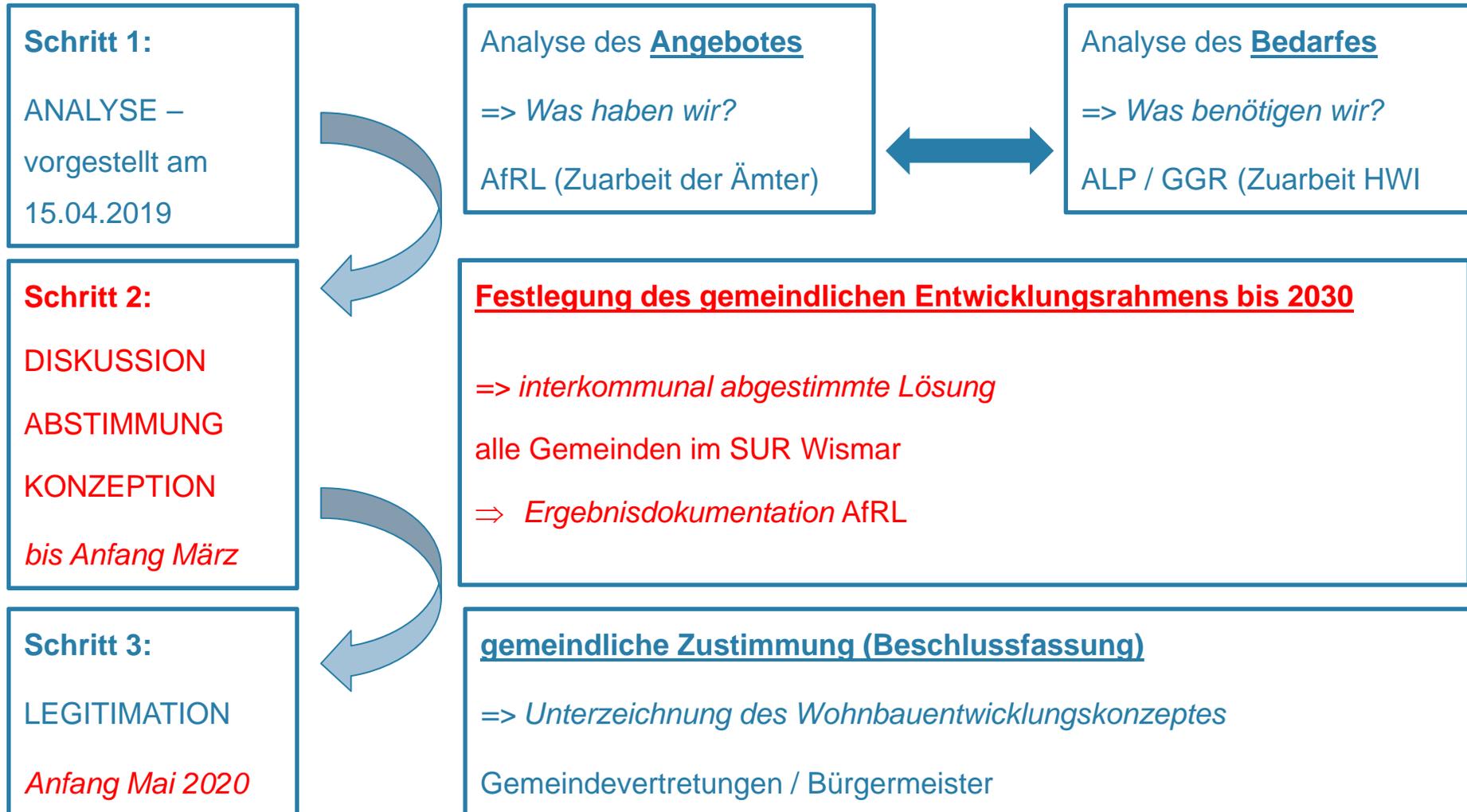
|  |   |
|--|---|
| Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016 .....                   | 1 |
| Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar – 2017 ..... | 5 |

#### Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018 ..... | 4  |
| Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar .....   | 6  |
| Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden .....                           | 7  |
| Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar .....   | 11 |

## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### d) Abstimmung der nächsten Schritte



## 2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

### d) Abstimmung der nächsten Schritte

#### Schritt 3:

LEGITIMATION

*Anfang Mai 2020*

#### gemeindliche Zustimmung (Beschlussfassung)

=> *Unterzeichnung des Wohnbauentwicklungskonzeptes*

Gemeindevertretungen / Bürgermeister: *05.05.2020*

| Gemeinden        | März 2020 |        | April 2020 |        | Bemerkung   |
|------------------|-----------|--------|------------|--------|---|
|                  | BauA*     | GV**   | BauA*      | GV**   |   |
| Wismar           | 09.03.    | 26.03. | 20.04.     | 30.04. | Beschluss am 30.04.2020 voraussichtlich, zuvor durch BauA     |
| Hornstorf        | 02.03.    | 19.03. | 06.04.     | 23.04. | Amt Neuburg ist informiert, BauA muss auch entscheiden        |
| Kusenhausen      | ---       | 18.03. | ---        | 29.04. |   |
| Gägelow          | 05.03.    | 31.03. | ---        | 28.04. | Amt Grevesmühlen Land ist informiert, Entscheidung durch BauA |
| Zierow           | 11.03.    | ---    | ---        | 15.04. | BauA – Ladungsfrist: 02.03.20                                 |
| Barnekow         | ---       | ---    | 23.04.     | 23.04. | Beschluss im April BauA und GV                                |
| Metelsdorf       | ---       | ---    | 06.04.     | 20.04. | Beschluss im April BauA und GV                                |
| Dorf Mecklenburg | 31.03.    | ---    | ---        | 21.04. | erst im April GV möglich                                      |
| Lübow            | 17.03.    | ---    | ---        | 21.04. | erst im April möglich   |

\* BauA = Bauausschuss

\*\* GV = Gemeindevertretersitzung (bzw. Bürgerschaftsversammlung in der HWI)

## 4. Handlungsfeld Einzelhandelsentwicklung

### a) Vorstellung der Sachverhalte zur Aktualisierung des REHK SUR Wismar

Festlegung im Ergebnis der Vorabstimmung am 09.12.2019: Bearbeitung durch einen externen Gutachter nicht mehr notwendig → interkommunale Abstimmung auf der SUR-Runde am 25.02.2020

| Gemeinde / Sachverhalt  | Änderungsvorhaben   |
|---|---|
| <b>Hornstorf:</b><br>Ergänzungsstandort „Kritzow“:<br>Verlagerung des ALDI  | auf das Gelände des Real ca. 200 m nach Nordwesten;<br>Änderung des B-Plans Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“<br>sowie positive Stellungnahme der HWI ist erfolgt                     |
| <b>Dorf Mecklenburg:</b><br>Prüfung zur Festlegung eines<br>„Solitären Nahversorgungsstandortes“:<br>Verlagerung des PENNY – und Aufhebung des<br>ZVB* perspektivisches NVZ** | aus dem OT Karow auf das Gewerbegebiet südlich<br>angrenzend an Sonderpostenmarkt Thomas Philipps<br>(Gemarkung Dorf Mecklenburg)<br>→ Anpassung B-Plan für Altstandort notwendig |
| <b>Gägelow:</b><br>Verlagerung des NORMA -<br>Erweiterungsvorhaben  | aus dem MEZ auf die Brachfläche Klützer Straße/L01<br>→ neuer Standort als<br>Einzelhandelsstandort bisher nicht definiert<br>→ Anpassung B-Plan für MEZ-Gelände notwendig        |
| <b>Sortimentsliste REHK SUR Wismar 2012</b>   | „Zoologische Artikel“ – Anpassung erforderlich,<br>praktikabel?   |

\* ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

\*\* NVZ = Nahversorgungszentrum

### 3. Sonstiges

Sachstand über die Teilfortschreibung des Kap. Siedlungsentwicklung  
einschl. der Evaluation der Siedlungsentwicklung 2011-2018  
in Westmecklenburg

→ Beschluss der Verbandsversammlung (VV) des RPV WM vom 20.03.2019 zur  
Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4:  
Siedlungsentwicklung im RREP WM

#### **Schritt 1: Evaluationsphase**

- Überprüfung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung seit Inkrafttreten des RREP WM 2011 hinsichtlich der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Orten Westmecklenburgs (Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte) durch externen Gutachter;
- Grundlage bildet die Evaluation aus dem Jahr 2014 für den Zeitraum 2007-2013
- Vorstellung des Evaluationsberichtes auf der VV am 25.03.2020

#### **Schritt 2: Fortschreibungsphase**

- Ableitung gutachterlicher Empfehlungen zur Aktualisierung der Ziele und Grundsätze im Zuge der Teilfortschreibung auf Grundlage der Ergebnisse der Evaluation