



Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow, Nr: SI/13BA/2021/75

Sitzungstermin: Montag, 15.02.2021, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Sporthalle Proseken, Hauptstraße 18, 23968 Proseken

Tagesordnung

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 23.11.2020
- 5 Beschluss zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) vom 02.12.2020 für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar **VO/13GV/2021-646**
- 6 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Gägelow" hier: Aufstellungsbeschlüsse **VO/13GV/2021-640**
- 7 Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5.Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee" hier: Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen **VO/13GV/2021-642**
- 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest" der Gemeinde Gägelow Abwägungs- und Satzungsbeschluss **VO/13GV/2021-643**
- 9 Beschluss über Planungserweiterung und Mehrkosten beim Ausbau von Bushaltestellen **VO/13GV/2021-637**
- 10 Informationen über die geplanten Tiefbaumaßnahmen 2021
- 11 Diskussion Abriss Gutshaus Jamel
- 12 Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- 13 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 14 Auftragsvergabe der Planungsleistung zur Deckenerneuerung OL Gägelow, Dorfstraße und Untere Straße **VO/13GV/2021-639**
- 15 Grundstücksangelegenheiten

16 Einräumung eines Wegrechtes im Ortsteil Weitendorf

VO/13GV/2021-645

17 Antrag Blumenwiese für Imker

18 Bauvoranfragen und Bauanträge

19 Sonstiges

Öffentlicher Teil

20 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2021-646
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 04.02.2021 Verfasser: Rath, Ivon
Beschluss zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) vom 02.12.2020 für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
15.02.2021	Bauausschuss Gägelow	Ja
23.02.2021	Gemeindevertretung Gägelow	Nein
		Enthaltung

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Gägelow stimmt der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Stadt- Umland- Raum Wismar ab 2012 auf Basis des Protokolls vom 02.12.2020 zu.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt den Vertrag zu unterzeichnen.

Sachverhalt:

Am 02.12.2020 wurde die Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt- Umland- Raum Wismar, hier Regionales Einzelhandelskonzept ab 2012 vorgestellt und zur Abstimmung vorbereitet.

Beigefügt sind das Protokoll sowie der Entwurf des REHK's. Für die Gemeinde Gägelow wichtig ist die Festlegung 3 aus dem Protokoll. Voraussetzung für die Verlegung des NORMA Standortes ist eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“.

Ein Termin für die Vertragsunterzeichnung mit den Umlandgemeinden steht noch nicht fest.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Protokoll vom 02.12.2020
Präsentation
REHK SUR Wismar

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Protokoll über die

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

Verteiler:
s. Anlage 1

Bearbeiterin: Antje Ellen Wahls
Telefon: 0385 588 89 132
E-Mail: ellen.wahls@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 230-343.2.1 -29/20
Datum: 08.12.2020

Abstimmungsrunde zur Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2030 – Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus 2012 -

Datum: 02.12.2020, 16:00 Uhr – 17:10 Uhr
Ort: Videokonferenz
Leitung: Herr Schmude
Teilnehmer: s. Anlage 2

Tagesordnung

1.) **Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung**
2.) **Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den
SUR Wismar von 2012:**
 - Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe zum REHK 2020
 - Diskussion und Festlegung zum Entwurf des Festlegungspapiers
 - nächste Schritte
- 3.) **Sonstiges**

Anschrift:

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

TOP 1: Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung

Herr Schmude eröffnet die Abstimmungsrunde, begrüßt alle Teilnehmer und stellt die Tagesordnung vor.

TOP 2: Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den SUR Wismar von 2012

- Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe zum REHK 2020

Fr. Gabler informiert über den Hintergrund und gibt einen zusammenfassenden Rückblick über den bisherigen Abstimmungsprozess der AG SUR zur Aktualisierung des REHK von 2012 (vgl. Anlage 3: Folie 4).

Frau Wahls informiert darüber, dass der vorliegende Entwurf zum aktualisierten REHK eigenständig unter der Federführung der Landesplanungsbehörden in Abstimmung mit dem Bauamt der HWI erarbeitet wurde. Es folgt eine Erläuterung zum methodischen Vorgehen bei der Erarbeitung des Konzeptentwurfes (vgl. Anlage 3: Folie 5).

Anschließend gibt Frau Wahls einen Überblick zu den Veränderungen in der Standortstruktur des Einzelhandels im SUR Wismar anhand von Tabellen und Karten (vgl. Anlage 3: Folien 6 – 14).

Abschließend verweist Frau Wahls auf die Nahversorgungssituation in den Umlandgemeinden Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow, da in diesen Gemeinden wegen der fehlenden Mantelbevölkerung räumliche Versorgungslücken bestehen. Frau Wahls informiert darüber, dass diese Gemeinden Fördermittel zur Entwicklung von kleinen Dorfläden i.R. der „Landesinitiative Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern“ in Anspruch nehmen könnten (vgl. Anlage 3: Folie 15).

- Diskussion und Festlegung zum Entwurf des Festlegungspapiers

Herr Beyer signalisiert die grundlegende Zustimmung der Hansestadt Wismar zum Konzeptentwurf.

Die Teilnehmenden verständigen sich darauf, dass der Hinweis von Herr Rohde zum Bestand eines kleinen Dorfladens in der Gemeinde Lübow im Konzeptentwurf ergänzt wird.

Frau Kunkel informiert in diesem Zusammenhang über die Bedeutung des Förderprogramms „Landesinitiative Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern“, um die Nahversorgung in ländlichen Gemeinden zu stärken.

Herr Treumann bittet um Ergänzung „Entwicklung in der Bauleitplanung abgeschlossen“ beim Sonderstandort Kritzow-Hornstorf in der Anlage 2 des Konzeptentwurfes (letzte Spalte).

Im Ergebnis der Diskussion zur Umsetzung der Voraussetzung bzgl. der Festlegung des neuen solitären Nahversorgungsstandortes (NVS) Klützer Straße (Verlagerung des NORMA-Marktes in der Gemeinde Gägelow, vgl. Kap. 5.3.2 – Festlegung 2) im Konzeptentwurf) verständigen sich die Teilnehmenden auf folgendes Vorgehen:

Die Gemeinde Gägelow und das Amt Grevesmühlen-Land klären i.R. eines Gespräches mit Frau Kunkel, wie der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel durch eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“ planerisch umgesetzt werden kann. Herr Treumann informiert in dem Zusammenhang über eigene Erfahrungen bei der Änderung von einzelhandelsbezogenen B-Plänen in der Gemeinde Hornstorf.

Unbenommen der konkreten Umsetzung der B-Plan-Änderung in der Gemeinde Gägelow wird die Festlegung 2) zum neuen solitären NVS Klützer Straße im Konzeptentwurf ohne Änderungen beibehalten.

Die Teilnehmenden stimmen dem Vorschlag von Frau Domschat-Jahnke zu, nach fünf Jahren eine Evaluation zu Veränderungen in der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar durchzuführen.

Festlegung 1:

Die Teilnehmenden der AG SUR Wismar stimmen den Festlegungen der Kap. 4 – 6 im vorliegenden Entwurf zur „Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus 2012“ (Stand: 25.11.2020) zu.

Die Teilnehmenden der AG SUR Wismar stimmen zu, dass die Festlegung zur Aufhebung des perspektivischen Nahversorgungszentrums in Dorf Mecklenburg (Am Wehberg) im Kap. 5.2 des vorliegenden Konzeptentwurfes ergänzt wird. Weiterhin wird im Kap. 5.4 ergänzt, dass in Lübow ein kleiner Dorfladen existiert.

Festlegung 2:

Die Teilnehmenden der AG SUR Wismar stimmen dem Vorschlag zu, dass nach fünf Jahren (2025) eine Evaluation zum aktualisierten REHK 2020 vorgenommen wird. Im Rahmen einer Evaluation soll überprüft werden, welche Veränderungen in der EH-Entwicklung des SUR Wismar eingetreten sind.

Festlegung 3:

Die Festlegung 2) im Konzeptentwurf zum Ergänzungsstandort Gägelow (MEZ) (vgl. Kap. 5.3.1 im Konzeptentwurf) sowie zum neuen solitären NVS Klützer Straße in der Gemeinde Gägelow (vgl. Kap. 5.3.2 im Konzeptentwurf) wird ohne Änderungen beibehalten. Die Gemeinde Gägelow und das Amt Grevesmühlen klären zeitnah in einem bilateralen Gespräch mit Frau Kunkel die konkrete planerische Umsetzung.

- nächste Schritte (vgl. Anlage 3: Folie 20)

Frau Gabler informiert darüber, dass die Teilnehmenden der AG SUR Wismar bis zum 11.12.2020 dem AfRL (Frau Wahls) redaktionelle Hinweise und Korrekturen zum Konzeptentwurf übermitteln können. Die dann fertiggestellte Endversion zum REHK 2020 wird Frau Wahls spätestens im Januar 2021 den Gemeinden des SUR Wismar zusenden, mit der Bitte die Beschlussfassung in den jeweiligen GVen / der BS Wismar durchzuführen. Für die Unterzeichnung des REHK 2020 von allen Bürgermeistern wird ein passender Termin vom AfRL organisiert, sobald alle kommunalen Beschlüsse vorliegen.

TOP 3: Sonstiges

Frau Wahls informiert darüber, dass bisher ein Rücklauf von 4 Fragebögen zu den Fragen bzgl. weiterer Kooperationsthemen im SUR Wismar vorliegt. Nach erster Auswertung ergeben sich bisher 3 Schwerpunktthemen (vgl. Anlage 3: Folie 22).

Frau Wahls bedankt sich für die bisherigen Rückläufe und bittet um Zuarbeit bis zum 10.12.2020 der noch ausstehenden Fragebögen an das AfRL WM. Im nächsten Schritt erfolgt für das Projekt ReGerecht die Erarbeitung von Entwürfen zu Handlungsansätzen bzgl. weiterer Kooperationsthemen bis Ende Januar 2021.

Diese Entwürfe wird Frau Wahls allen Bürgermeistern mit Bitte um Stellungnahme per E-Mail oder telefonisch zusenden. Die Entwürfe sollen als Grundlage für die Abstimmung über weitere Kooperationsthemen vsl. im März 2021, wenn möglich als Präsenzveranstaltung, dienen. Im Rahmen der nächsten Abstimmungsrunde soll auch ein Austausch über die wohnbauliche Entwicklung im SUR erfolgen. Der kürzlich angekündigte Abstimmungstermin als Videokonferenz (21.01.2021) findet nicht statt.



Karl Schmude
Amtsleiter

Anlage 1: Verteiler

Anlage 2: Teilnehmerliste

Anlage 3: Präsentation AG SUR Wismar 02.12.2020

Stadt-Umland-Raum Wismar - Fortschreibung des Rahmenplans -



Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus 2012

Stand: 25.11.2020

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012

AG SUR Wismar, 02.12.2020

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

b) Diskussion und Festlegung zum Entwurf des Festlegungspapiers (Anlage 2)

c) Nächste Schritte

3. Sonstiges

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012

1. Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

- Hintergrund und Methodisches Vorgehen
- Veränderung der Standortstruktur 2012 - 2020
- Einzelhandelsstandorte in der Hansestadt Wismar - Veränderungen
- Einzelhandelsstandorte in den Umlandgemeinden - Veränderungen

b) Diskussion und Festlegung zum Entwurf des Festlegungspapiers (Anlage 2)

c) Nächste Schritte

3. Sonstiges

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe – Hintergrund

REHK SUR Wismar von 2012 – Leitprojekt im Rahmenplan SUR Wismar von 2011

- 2013 durch Mehrheitsbeschluss von allen Bürgermeistern zur Verbindlichkeit gebracht
- Bewertungsgrundlage zur standortgerechten Steuerung des Einzelhandels
- seit Inkrafttreten des REHK Abstimmungen zu Einzelhandelsvorhaben zwischen den Gemeinden, dem Energieministerium M-V und dem AfRL WM
- erste Überprüfung der Zielaussagen des REHK am 05.04.2018 durch die AG SUR Wismar
- Festlegung zur Aktualisierung durch die AG SUR Wismar am 25.02.2020
- Ergebnis der Aktualisierung / Fortschreibung ist das „REHK SUR Wismar 2020“
- **Legitimierung des kooperativ abgestimmten Festlegungspapiers durch die jeweiligen Gemeindevertreterbeschlüsse und Unterzeichnung der Bürgermeister erforderlich**

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

Methodisches Vorgehen

- da keine wesentliche Veränderung der Bestandssituation, keine Kompletterhebung vorgenommen, sondern eigenständige Erarbeitung unter Federführung der Landesplanungsbehörden
- Verwendung von Informationen bzw. Ergebnissen aus:
 - gutachterlicher Untersuchungen zu konkreten Planvorhaben
 - Ergebnissen aus Gerichtsurteilen
 - Bebauungsplänen
 - Standortbegutachtung am 21.10.2020 (Bauamt Wismar, EM, AfRL WM)

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

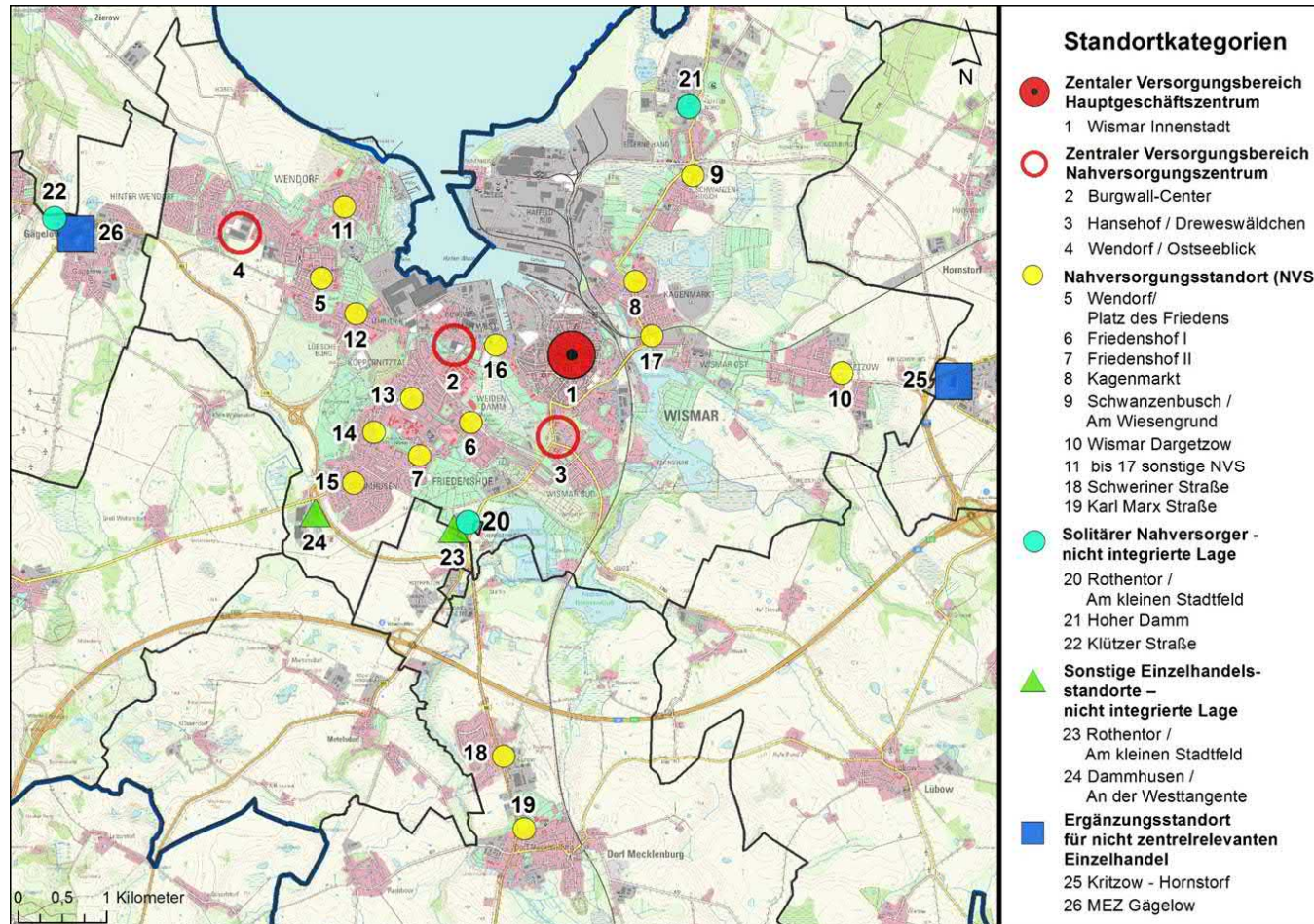
Veränderungen in der Standortstruktur REHK 2012 - 2020

Standortkategorie	REHK 2012	Standortkategorie	REHK 2020
Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	8	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	4
<i>davon Nahversorgungs- zentren (NVZ / ZVB)</i>	7	<i>davon Nahversorgungs- zentren (NVZ / ZVB)</i>	3
solitäre Nahversorgungsstandorte - integrierte Lage (NVS)	9	Nahversorgungsstandorte - integrierte Lage (NVS)	15
sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels – <u>nicht</u> integrierte Lage	2	solitäre NVS – <u>nicht</u> integrierte Lage	3
Ergänzungsstandorte – für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	4	Sonstige <u>Einzelhandelsstandorte:</u> - solitäre EH-Standorte für nicht zentrenrelevante Sortimente (2) - Ergänzungsstandorte (2)	4
Anzahl gesamt:	23	Anzahl gesamt:	26

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

EH-Standortstruktur im SUR Wismar 2020



Quelle: Erstellung AfRL WM

EH - Einzelhandel

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

Veränderungen ZVB / NVZ zwischen 2012 (Anzahl 8) – 2020 (Anzahl 4)

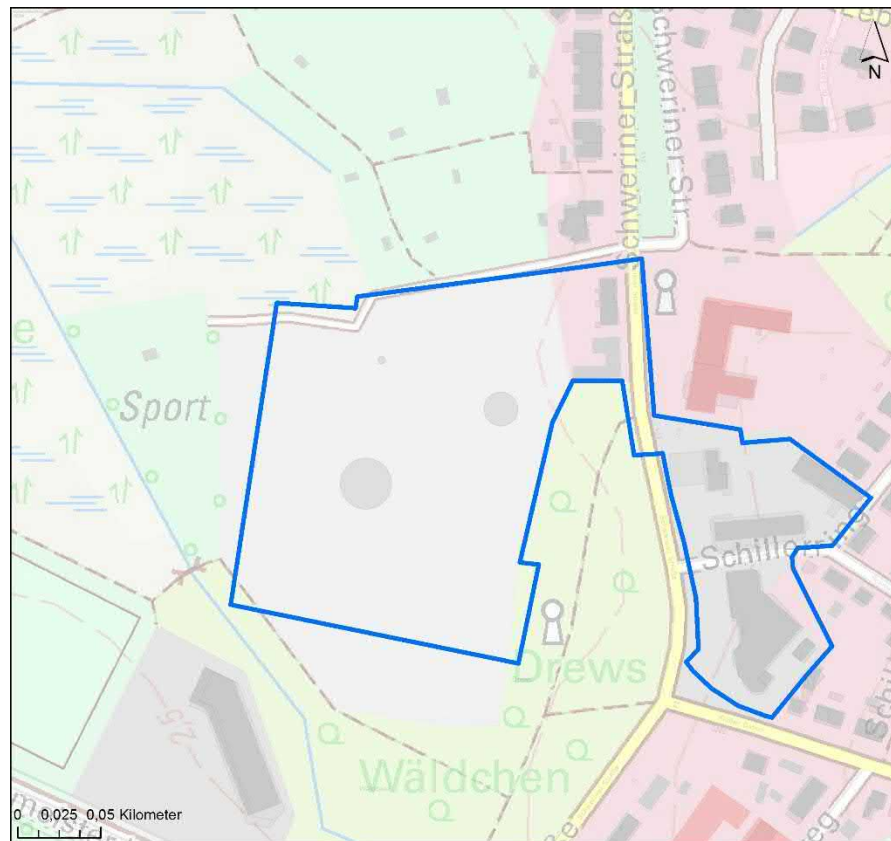
Funktion REHK 2012	Funktion - REHK 2020	Bemerkung
ZVB Hauptzentrum Wismar Innenstadt	ZVB - Status unverändert	Abgrenzung Ergänzungsbereiche
NVZ Burgwall-Center	NVZ - Status unverändert	teilmodernisiert
NVZ Hansehof	NVZ Hansehof / Drewes-Wäldchen	gemeinsames NVZ in funktionaler Ergänzung
kein ZVB / NVZ: Ergänzungsstandort – Hinter Wendorf	NVZ - Wendorf / Ostseeblick	für nicht zentrenrelevanten EH mit Teilfunktion Nahversorgung
ZVB / NVZ Platz des Friedens	NVS Wendorf / Platz des Friedens	mit ergänzender Dienstleistungsfunktion
NVZ Friedenshof	NVS im Stadtteilzentrum Friedenshof I	mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten
NVZ Kagenmarkt / Poeler Straße	NVS im Stadtteilzentrum Kagenmarkt	mit ergänzender Dienstleistungsfunktion
NVZ Am Wiesengrund	NVS Schwanzenbusch / Am Wiesengrund	Neueinstufung
NVZ Dorf Mecklenburg	keine	Aufhebung ZVB

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

Nahversorgungszentrum / ZVB „Hansehof / Drewes-Wäldchen“

Abgrenzung des ZVB / NVZ Hansehof / Drewes-Wäldchen“



Quelle: Erstellung AfRL WM

östliche Fläche (Hansehof)

- perspektivisch Funktion mit dem Schwerpunkt Dienstleistungsangebote

westliche Fläche („Drewes-Wäldchen“)

- zukünftig Funktion zur Nahversorgung der Wohnsiedlungen im Stadtteil Wismar Süd

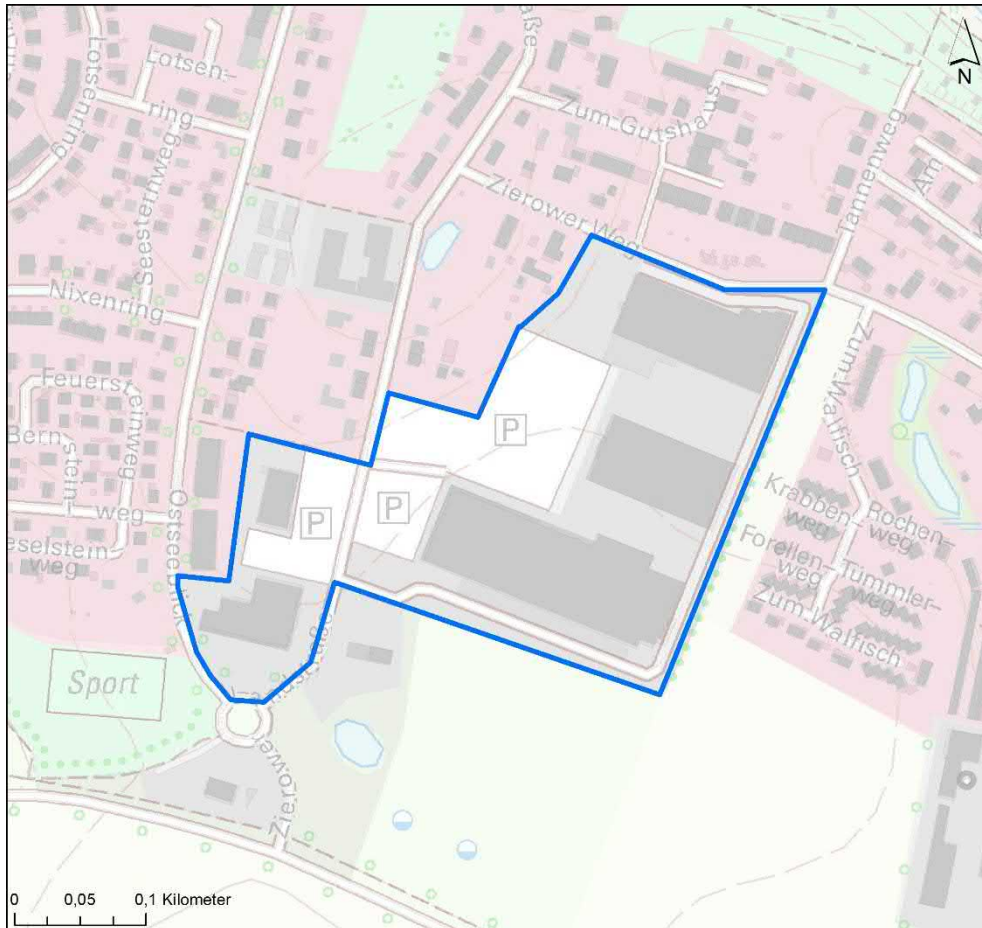
Entwicklungsziel:

Verknüpfung beider
Teilbereiche (Ost und West)
durch städtebauliche und
verkehrliche Maßnahmen

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

ZVB / Nahversorgungszentrum - Wendorf / Ostseeblick



Quelle: Erstellung AfRL WM

- beide EH-Standorte übernehmen Sicherung der Nahversorgung und haben gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen
- Einstufung als gemeinsames ZVB / NVZ

ZVB – Zentrale Versorgungsbereiche / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVS – Nahversorgungsstandort /
EH - Einzelhandel

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

Veränderung der Standortstruktur REHK 2012 - 2020

Standortkategorie	REHK 2012	Standortkategorie	REHK 2020
Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	8	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	4
<i>davon Nahversorgungszentren (ZVB / NVZ)</i>	7	<i>davon Nahversorgungszentren (ZVB / NVZ)</i>	3
solitäre Nahversorgungsstandorte - integrierte Lage (NVS)	9	Nahversorgungsstandorte - integrierte Lage (NVS) – davon 2 in Dorf Mecklenburg	15
sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels – <u>nicht</u> integrierte Lage	2	solitäre NVS – <u>nicht</u> integrierte Lage – davon 2 in Wismar und 1 in Gägelow	3
Ergänzungsstandorte – für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	4	Sonstige <u>Einzelhandelsstandorte</u> : - solitäre EH-Standorte für nicht zentrenrelevante Sortimente (2) - Ergänzungsstandorte (2)	4
Anzahl gesamt:	23	Anzahl gesamt:	26

ZVB – Zentrale Versorgungsbereiche / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVS – Nahversorgungsstandort / EH - Einzelhandel

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

Gemeinde Gägelow - solitärer NVS Klützer-Straße

- Verlagerung des NORMA aus dem Ergänzungsstandort: MEZ in Gägelow, aus unternehmerischen Gründen
- Verlagerung 200 m nach Nordwesten (i.R. des Bebauungsplans Nr. 22)
- keine negativen Auswirkungen für das MEZ Gägelow
- erhält Funktion (Nahversorgung) als solitärer NVS in (teil)integrierter Lage, da neues Wohngebiet im OT Proseken noch entstehen wird



→ Voraussetzung:

Durch die Gemeinde Gägelow soll ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“ erfolgen.

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe

Nahversorgungssituation in Umlandgemeinden ohne EH-Standorte

- räumlicher Schwerpunkt der EH-Standorte in der Kernstadt Wismar und ergänzende EH-Angebote in den Umlandgemeinden Hornstorf (Wismar-Kritzow), Dorf Mecklenburg und Gägelow,
- wegen fehlender Mantelbevölkerung - räumliche Versorgungslücken in den Umlandgemeinden:

Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow

→ Hinweis:

Fördermittel zur Entwicklung von kleinen Dorfläden (stationär bis 400 m² oder mobil) i.R. der „Landesinitiative Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern“ möglich;

Förderkriterien auf der Internetseite des Energieministeriums:

<http://www.neue-dorfmitte-mv.de/Förderung/>

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung
- 2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012**
 - a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe
 - b) Diskussion und Festlegung zum Entwurf des Festlegungspapiers (Anlage 2)**
 - c) Nächste Schritte
3. Sonstiges

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

b) Diskussion und Festlegung zum Entwurf REHK 2020

Fragen und Diskussion?

Festlegung:

Die Teilnehmenden der AG SUR Wismar stimmen den Festlegungen der Kap. 4 – 6 im vorliegenden Entwurf zur „Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus 2012“ (Stand: 25.11.2020) zu.

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

b) Diskussion und Festlegung zum Entwurf REHK 2020

Fragen und Diskussion?

- Evaluation im Jahr 2025 bei Bedarf durchführen?

Festlegung:

Die Teilnehmenden der AG SUR Wismar stimmen dem Vorschlag zu, dass nach 5 Jahren (2025) eine Evaluation zum aktualisierten REHK 2020 vorgenommen wird. Im Rahmen einer Evaluation soll überprüft werden, welche Veränderungen in der EH-Entwicklung des SUR Wismar eingetreten sind.

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung
- 2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012**
 - a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe
 - b) Diskussion und Festlegung zum Entwurf des Festlegungspapiers (Anlage 2)
 - c) nächste Schritte**
3. Sonstiges

2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012

c) nächste Schritte

Endversion REHK SUR Wismar 2020 erstellen:

- Bitte um Zuarbeit von redaktionellen Hinweisen / Korrekturen bis zum **11.12.2020** an das AfRL WM (Frau Wahls),
- AfRL WM sendet überarbeitete Endversion bis zum 18.12.2020 oder bis Mitte Januar 2021 = Startschuss für Abstimmung in den GVen / der BS Wismar

Verbindlichkeit des REHK SUR Wismar 2020:

- Bitte um Beschlussfassung in den GVen bzw. der BS Wismar sobald möglich!
- Unterzeichnung durch die neun Bürgermeister des SUR Wismar führt zur Verbindlichkeit

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung
2. Aktualisierung des REHK SUR Wismar von 2012
 - a) Vorstellung der Aktualisierungsbedarfe
 - b) Diskussion und Festlegung zum Entwurf des Festlegungspapiers (Anlage 2)
 - c) Nächste Schritte
- 3. Sonstiges**

3. Sonstiges

aktueller Stand zu den Fragebögen – weitere Kooperationsthemen

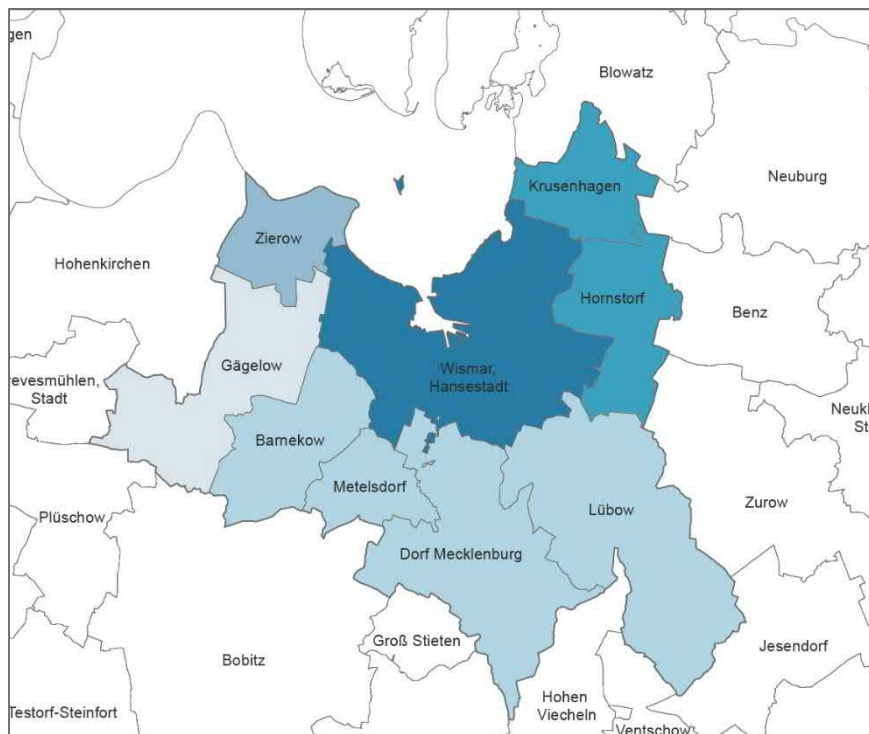
- **vorläufige Ergebnisse:**

- Rücklauf: **4** Fragebögen (von insgesamt 8 Umlandgemeinden)
- Themen, inkl. von der Hansestadt Wismar bereits genannt:
 - Gewerbeflächenentwicklung
 - Ausgleichs- und Kompensationsflächen
 - Mobilität (Anbindung ÖPNV in Wohnen, Gewerbe und Tourismus, Radwege)

- **nächste Schritte:**

- Bitte um Rücklauf weiterer Fragebögen bis zum 10.12.2020
- Vorstellung und Abstimmung Entwürfe zu Handlungsansätzen weiterer Kooperationsthemen:
 - a) AG SUR Wismar 21.01.2021 (Videokonferenz) oder
 - b) per E-Mail oder Telefon mit Frau Wahls

Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2012

Stand: 02.12.2020

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

Gefördert von:



Verbundvorhaben:



Verfasser:

Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg mit
Unterstützung des Energieministeriums als oberste Landesplanungsbehörde
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	5
1. Präambel	6
2. Methodisches Vorgehen der Aktualisierung	7
3. Entwicklung der Standortstruktur 2012 - 2020	8
4. Standorte – Hansestadt Wismar	12
4.1 Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	12
4.1.1 ZVB Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen	13
4.1.2 ZVB/Nahversorgungszentrum Burgwall-Center	17
4.1.3 ZVB/Nahversorgungszentrum Hansehof / Drewes Wäldchen (ehem. HEVAG-Gelände).....	18
4.1.4 ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick	21
4.2 Nahversorgungstandorte (NVS) 2012 und 2020	23
4.2.1 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens	24
4.2.2 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I ..	25
4.2.3 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II .	27
4.2.4 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt....	28
4.2.5 NVS Schwanzenbusch / Am Wiesengrund	30
4.2.6 Solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente Dargetzow	31
4.2.7 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich integrierte Lage (7).....	32
4.2.8 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich nicht integrierte Lage (2)	33
4.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte – nicht integrierte Lage	34
4.3.1 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Rothentor / Am kleinen Stadtfeld.	34
4.3.2 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Dammhusen / An der Westtangente	35
5. Standorte in den Umlandgemeinden	36
5.1 Sonderstandort Kritzow-Hornstorf	36
5.2 Dorf Mecklenburg	37
5.2.1 Solitärer NVS Schweriner Straße.....	38
5.2.2 Solitärer NVS Karl-Marx-Straße	39

5.3 Sonderstandort Gägelow	40
5.3.1 Ergänzungsstandort Gägelow (MEZ).....	40
5.3.2 Solitärer NVS Klützer-Straße	41
5.4. Nahversorgungssituation in den Gemeinden Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow	42
6. Sortimentsliste REHK SUR Wismar 2020	43
7. Ausblick.....	43
Anlage 1: Übersichtskarte zur Standortstruktur des EH 2020	44
Anlage 2: Veränderungen in der Standortstruktur des EH 2012 und 2020 im SUR Wismar.....	45
Anlage 3: Sortimentsliste für den SUR Wismar – aktualisiert	49
Unterzeichnung.....	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ergänzungsbereiche (grün) im ZVB Hauptzentrum Wismar Innenstadt.....	15
Abbildung 2: Abgrenzung des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	20
Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick.....	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortstruktur gemäß REHK 2012.....	9
Tabelle 2: Standortstruktur im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020.....	10

Abkürzungsverzeichnis

AfRL WM	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
AG	Arbeitsgruppe
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
DL	Dienstleistung(s-)
EH	Einzelhandel
EM	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisie- rung Mecklenburg-Vorpommern
HWI	Hansestadt Wismar
i. H.	in Höhe
i. R.	im Rahmen
Kap.	Kapitel
LEP	Landesraumentwicklungsprogramm
MEZ	Mecklenburgisches Einkaufszentrum
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
NVZ	Nahversorgungszentrum
NVS	Nahversorgungsstandort
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
SN	Schwerin
SUR	Stadt-Umland-Raum
V-E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
Vfl.	Verkaufsfläche
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
vrsl.	voraussichtlich
z.B.	zum Beispiel
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

1. Präambel

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK), dessen Erarbeitung als Leitprojekt im Rahmenplan SUR Wismar von 2011 definiert ist, wurde 2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und von den acht Gemeinden des SUR Wismar durch Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretungen zur Verbindlichkeit gebracht. Das REHK dient seitdem als fundierte Bewertungsgrundlage für Planvorhaben (Bauleitplanung und Einzelvorhaben) im Sinne einer standortgerechten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar.

Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich seit Inkrafttreten des REHK von 2012 zu Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels mit den Landesplanungsbehörden (oberste Landesplanungsbehörde Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg als untere Landesplanungsbehörde) im Sinne der Umsetzung der Leitziele und Grundsätze des REHK abgestimmt.

Am 05.04.2018 verständigten sich die Akteure des SUR Wismar darauf, eine Überprüfung der Zielaussagen des REHK vorzunehmen und an aktuelle Entwicklungen und geänderte rechtliche Vorgaben (z.B. Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016, Gerichtsurteile etc.) anzupassen. Am 25.02.2020 haben die Bürgermeister auf der AG SUR Wismar beschlossen, das REHK SUR 2012 hinsichtlich der Festlegungen zu überprüfen und zu aktualisieren. Das Ergebnis der Aktualisierung/Fortschreibung entspricht gewissermaßen dem „REHK SUR 2020 bis 2030“ (einschließlich einer Evaluation 2025) und soll durch die jeweiligen Gemeindevertreterbeschlüsse und Unterzeichnung durch die Bürgermeister als kooperatives abgestimmtes Strategiepapier beschlossen werden.

2. Methodisches Vorgehen der Aktualisierung

Für die Erarbeitung des REHK 2012 wurde ein Fachgutachterbüro beauftragt. Grundlage für die konzeptionellen Zielaussagen bildete eine Kompletterhebung des Einzelhandels im SUR Wismar. Begleitet wurde die Erarbeitung von der AG SUR.

Die AG SUR hat nunmehr beschlossen, die Aktualisierung des REHK nicht gutachterlich zu vergeben, sondern mit „Bordmitteln“ unter Federführung der Landesplanungsbehörden eigenständig zu erarbeiten.

Die Bestandssituation hat sich nicht wesentlich verändert, eine Kompletterhebung des Einzelhandels ist entbehrlich. Veränderungen (flächen- und sortimentsseitig) sind in den Gemeinden mit Schwerpunkt in der Hansestadt Wismar bekannt und wurden planerisch begleitet. Darüber hinaus wurden im Rahmen konkreter Planvorhaben für Nahversorgungsstandorte, bspw. das Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, die Auswirkungen vorgesehener Einzelhandelsaktivitäten in relevanten Sortimentsbereichen untersucht [siehe dazu im Folgenden a) gutachterliche Untersuchungen]. In die Aktualisierung sind auch die Begründungen von zwei Gerichtsurteilen [siehe dazu im Folgenden b) Gerichtsurteile] eingeflossen. Außerdem erfolgte Mitte Oktober 2020 eine Vor-Ort-Begutachtung der im REHK 2012 in der Kernstadt festgelegten Standortstruktur.

a) Gutachterliche Untersuchungen:

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Drewes Wäldchen in Wismar.
- Junker und Kruse (2018): Endbericht STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar.
- Junker und Kruse (April 2018): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow.

b) Gerichtsurteile zu Änderungen bzgl. zweier NVZ / ZVB (nach REHK 2012)

- Urteil VG SN v. 7.11.2019 AZ 2 A 2149/18 SN (Neubau Drogeriemarkt – ZVB/NVZ Wiesengrund)
- Urteil des VG Schwerin v. 07.05.2018: AZ 2 A 2659/15 SN (Neubau Penny – ZVB/NVZ Friedenshof)

c) Bebauungspläne

- Bebauungsplan Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
- Bebauungsplan Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dargetzow“, 4. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 75/09 der Hansestadt Wismar „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
- Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Hornstorf „Gewerbegebiet Kritzow“, 2. Änderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Gägelow „Einzelhandelsstandort Gägelow Nordwest“

d) Standortbegutachtung

Vorort-Termin am 21.10.2020 mit dem Bauamt der Hansestadt Wismar, der obersten Landesplanungsbehörde (EM) und dem AfRL WM

3. Entwicklung der Standortstruktur 2012 - 2020

Im Ergebnis der Aktualisierung/Fortschreibung des REHK von 2012 nach der unter Kap. 2. beschriebenen Methodik ergeben sich Änderungen der Standortstruktur. Das betrifft weniger die Grobstruktur der funktionalen Standortkategorien bzw. Hierarchien, sondern vielmehr Veränderungen (funktional, flächenmäßig) einzelner Standorte.

Die beiden nachfolgenden Tabellen 1 und 2 zeigen die Veränderungen von 2012 zu 2020.

Im REHK 2012 setzte sich die Standortstruktur aus insgesamt 23 EH-Standorten zusammen: acht ZVB (davon sieben NVZ), neun solitäre NVS, zwei sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels und vier Ergänzungsstandorte, wie die folgende Tabelle 1 zeigt:

Tabelle 1: Standortstruktur gemäß REHK 2012

ZVB mit 3 Ergänzungsbereichen	Hauptzentrum Wismarer Innenstadt, Ergänzungsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> - Bahnhofsumfeld - Alter Hafen - Schiffbauerdamm
ZVB / NVZ (7) - 6 in der HWI - 1 im Umland	<ul style="list-style-type: none"> • Platz des Friedens • Burgwall-Center • Friedenshof • Hansehof • Kagenmarkt / Poeler Straße (bipolar) • Am Wiesengrund • Dorf Mecklenburg (Am Wehberg)
Solitäre NVS - integrierte Lage (9) - 8 in der HWI - 1 im Umland	<ul style="list-style-type: none"> • Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf) • Lübsche Straße West (Wismar-West) • Lübsche Straße Ost (Wismar-West) • Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof) • Begonienweg (Wismar-Friedenshof) • Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof) • Kapitänspromenade (Wismar-Friedenshof) • Philosophencenter (Wismar-Ost) • Schweriner Straße (Penny – Dorf Mecklenburg)
Sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels – nicht integrierte Lage (2)	<ul style="list-style-type: none"> • Bürgermeister-Haupt-Straße (Wismar Süd) • Hoher Damm (Wismar-Nord)
Ergänzungsstandorte (4) für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Am kleinen Stadtfeld • Sonderstandort Hinter Wendorf • Sonderstandort Kritzow-Hornstorf • Sonderstandort Gägelow

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des REHK 2012

Die Standortstruktur des aktualisierten REHK 2020 besteht aus insgesamt 26 EH-Standorten: vier ZVB, 18 NVS sowie vier weitere EH-Standorte, wie die folgende Tabelle 2 zeigt. Die EH-Standorte sind darüber hinaus in der Anlage 1: Übersichtskarte, dargestellt.

Tabelle 2: Standortstruktur im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020

ZVB mit drei Ergänzungsbereichen	Hauptzentrum Wismarer Innenstadt, Ergänzungsbereiche: Bahnhofsumfeld, Alter Hafen und Schiffbauerdamm
ZVB / NVZ (3)	<ul style="list-style-type: none"> • Burgwall-Center • Hansehof / Drewes Wäldchen • Wendorf / Ostseeblick
NVS (18) - 15 in der HWI - 3 im Umland	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens mit ergänzenden DL-Funktionen • Stadtteilzentrum Friedenshof I mit ergänzenden DL-Funktionen • Stadtteilzentrum Friedenshof II mit ergänzenden DL-Funktionen • Stadtteilzentrum Kagenmarkt mit ergänzenden DL-Funktionen • Schwanzenbusch / Am Wiesengrund • Dargetzow - solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente • sieben <u>solitäre NVS in städtebaulich integrierter Lage</u> der HWI: <ul style="list-style-type: none"> - Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf) - Lübsche Straße West (Wismar-West) - Lübsche Straße Ost (Wismar-West) - Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof II) - Begonienweg (Wismar-Friedenshof II) - Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof I) - Philosophencenter (Wismar-Ost) • zwei solitäre NVS in städtebaulich nicht integrierter Lage der HWI: <ul style="list-style-type: none"> - Rothentor / Am kleinen Stadtfeld - Hoher Damm (Wismar Nord) <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> • Dorf Mecklenburg, Schweriner Straße • Dorf Mecklenburg, Karl-Marx-Straße • Gägelow, Klützer Straße

sonstige EH-Standorte (4)	<ul style="list-style-type: none"> • Rothentor / Am kleinen Stadtfeld – EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente • Dammhusen / An der Westtangente - EH-Standort nicht zentrenrelevante Sortimente <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> • Kritzow-Hornstorf Ergänzungsstandort • „Gägelow“ (MEZ) Ergänzungsstandort
----------------------------------	--

Quelle: eigene Darstellung im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020

Vor dem Hintergrund funktionaler Veränderungen hat sich die Anzahl der ZVB somit von acht auf vier reduziert, die Anzahl der NVS von neun auf 18 erhöht. Ein tabellarischer Überblick zu den funktionalen Veränderungen ist in der Anlage 2 dargestellt. In den folgenden Kapiteln werden diese im Detail erläutert.

4. Standorte – Hansestadt Wismar

4.1 Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Einen wesentlichen Inhalt des REHK stellt die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) dar, die den Schwerpunkt perspektivischer Einzelhandelsentwicklungen im SUR Wismar bilden. Alle vier ZVB des SUR befinden sich in der Kernstadt Wismar und somit im Zentralen Ort.

Exkurs ZVB

Der vom Gesetzgeber eingeführte unbestimmte Rechtsbegriff wurde durch die Novellierung des BauGB und durch die Rechtsprechung konkretisiert:

- räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt¹.

Somit können ZVB sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbereich abdecken.

Bei der Festlegung eines ZVB handelt es sich letztlich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien. Maßgebliche Kriterien, die zur Einstufung eines ZVB führen können, sind:

- städtebaulich integrierte Lage²,
- räumlich abgrenzbarer Bereich mit Einzelhandelsbetrieben in einem räumlichen und funktionalen Kontext³, eine durchgängige, kompakte Geschäftslage
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- Entwicklungsfähigkeit (Flächenpotenziale).

¹ BVerwG - Urteil vom 11.10.2007 -4C7.07.

² gemäß LEP M-V 2016 als Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einer fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes und ÖPNV, vgl.: LEP M-V 2016: PS 4.3.2

³ Die Betriebe in einem ZVB können sowohl einen überörtlichen als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken.

Im Folgenden werden die Funktion 2020 im Vergleich zum REHK 2012, Entwicklungen 2020 und Festlegungen im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020 zu den einzelnen Standorten der ZVB in der Hansestadt Wismar erläutert.

4.1.1 ZVB Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen

a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012

Das Hauptzentrum Wismarer Innenstadt ist zwar vom Flächenangebot her (Verkaufsraumfläche) nicht der bedeutendste Angebotsschwerpunkt im SUR Wismar, die Innenstadt hat jedoch mit dem Hauptgeschäftszentrum für zentrenrelevanten Einzelhandel eine große gesamtstädtische, regionale und überregionale Bedeutung.

Das Hauptzentrum erfüllt alle Kriterien eines ZVB und stellt auch zukünftig unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten einen schützenswerten ZVB nach dem BauGB und der BauNVO dar.⁴ Der ZVB Hauptzentrum setzt sich aus dem Kernbereich Innenstadt und drei Ergänzungsbereichen (Potenzialflächen für weitere Entwicklung): Bahnhofsumfeld, Schiffbauerdamm und Alter Hafen zusammen.

Gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012:

- übernimmt der ZVB auch zukünftig Versorgungsfunktion für den gesamten SUR Wismar sowie dem mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar und stellt die Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche sicher,
- zeichnet sich durch kleinteilige EH-Angebote in kompakten Strukturen im Kernbereich und einer funktionsfähigen sowie attraktiven Innenstadt mit den typischen innenstadtrelevanten Leitsortimenten (vgl. Pkt. b) aus,
- fungieren die drei Ergänzungsbereiche auch zukünftig als Potenzialflächen für weitere Ansiedlung von EH-Angeboten mit (touristischen) Dienstleistungen, so dass Synergieeffekte für verbesserte funktionale Verknüpfung zwischen Hauptgeschäftsbereich und Hafen entstehen.

b) Funktion und Abgrenzung 2020

Was ändert sich?

Im Vergleich zum REHK 2012 gibt es hinsichtlich der Abgrenzung nur eine Veränderung: Der Bereich Alter Hafen wird vollständig als Ergänzungsbereich ausgewiesen und grenzt so

⁴ vgl. REHK 2012: S. 54.

unmittelbar an den ZVB Wismarer Innenstadt an. Hierdurch kann die enge funktionale Verbindung zwischen Altstadt und Alter Hafen (beide sind Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“) gestärkt werden.

Kernbereich – Einzelhandelsentwicklung in der Wismarer Innenstadt

Die EH-Situation der Innenstadt hat sich seit 2012 relativ stabil entwickelt und zeichnet sich durch eine kleinteilige (und zumeist inhabergeführte) Angebotsstruktur aus:⁵

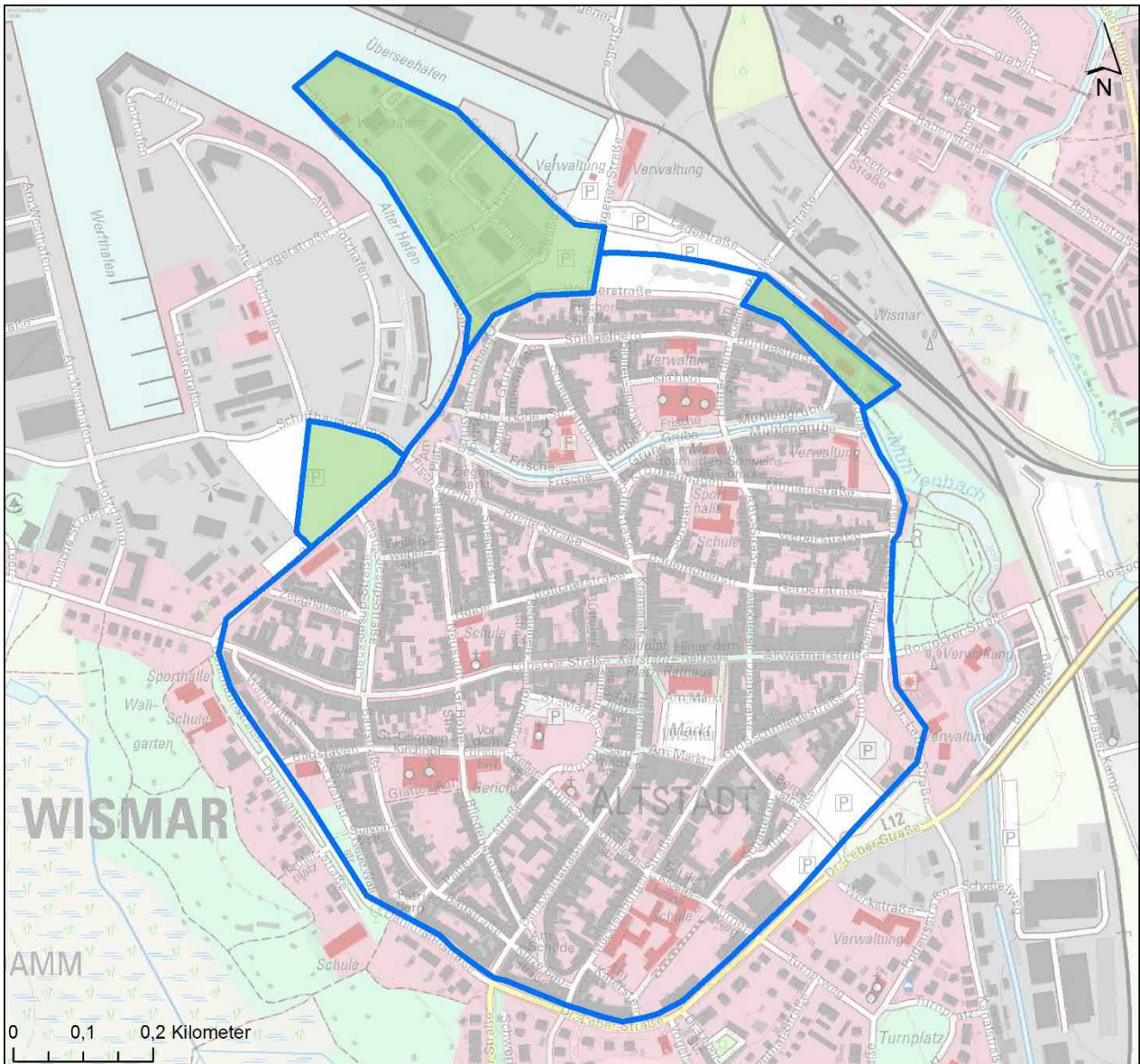
- in typischen innenstadtrelevanten Sortimenten / Warengruppen, wie z. B. im Bereich Wohneinrichtung, Teile der Warengruppe Sport und Freizeit sowie in der Warengruppe GPK / Wohneinrichtung ist ein schützenswertes Angebot vorhanden; rund ein Drittel der Betriebe zählt zu diesen Anbietern,
- auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel fällt die größte Anzahl der Betriebe, gefolgt von Wohneinrichtungen, Haushaltswaren, Sport und Freizeit; diese Anbieter stehen für ein wichtiges Qualitätsmerkmal des innerstädtischen Einzelhandels,
- das Angebot in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel ist stark eingeschränkt, so dass Potenziale zum Ausbau dieses Angebotes bestehen,
- mehr als die Hälfte der Betriebe in der Wismarer Innenstadt gehören zum (inhabergeführten oder filialisierten) Facheinzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis $\leq 400 \text{ m}^2$,
- ein Anbieter im Fachmarktangebot (Rossmann).

Ergänzungsbereiche:

- Bahnhofsumfeld:
 - perspektivische Ansiedlung von bisher im Kernbereich unterrepräsentierten EH-Angeboten im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Hansestadt Wismar und der DB AG.
- Alter Hafen:
 - Erweiterung der Fläche des Ergänzungsbereiches bis zur Grenze des ZVB (vgl. Abbildung 1), da neben bereits bestehenden Anbietern der Gastronomie und der touristischen Unterbringung perspektivisch die Ansiedlung von weiteren EH-Angeboten der Gastronomie, des Kleingewerbes und touristischen Dienstleistungen auf dieser Potenzialfläche vorgesehen ist.

⁵ vgl. Junker und Kruse (2018): Endbericht STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar: S. 33-44.

Abbildung 1: Ergänzungsbereiche (grün) im ZVB Hauptzentrum Wismar Innenstadt



Quelle: Erstellung AfRL WM, 2020

▪ **Schiffbauerdamm:**

- die Fläche des Ergänzungsbereiches Schiffbauerdamm befindet sich im Privatbesitz, planungsrechtliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 63 / 04 „Wohn- und Gewerbegebiet südlicher Westhafen“ (Teilfläche eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 (1,19 ha)) verankert,
- i.R. des Bebauungsplans sind zudem grundkonzeptionelle Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit eingeschlossen (z.B. zur Freihaltung von Sichtachsen und zu maximal zulässigen Gebäudehöhen),
- perspektivische Möglichkeit zur Ansiedlung von klein- und großflächigen EH-Angeboten insbesondere für Sortimente, die aufgrund der Parzellenstruktur in der Altstadt dort nicht angeboten werden können mit gesamtstädtischer bzw. regionaler Bedeutung,

- dahingehend besteht aus Sicht der HWI auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes zur integrierten Entwicklung der Altstadt in Verbindung mit den Hafengebieten die Möglichkeit, gegebenenfalls eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 / 04 vorzunehmen, um z.B. sortimentsbezogene Strukturen und Angebote für den Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm weiter zu konkretisieren.

c) Festlegung:

- 1.) *Der Kernbereich / ZVB des Hauptzentrums Wismarer Innenstadt bleibt unverändert.*
- 2.) *Der Ergänzungsbereich Alter Hafen erweitert sich gemäß Abbildung 1 für weitere Ansiedlungen von EH und (touristischen) Dienstleistungen.*
- 3.) *Der Ergänzungsbereich Bahnhofsumfeld bleibt unverändert.*
- 4.) *Der Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm bleibt unverändert.*

4.1.2 ZVB/Nahversorgungszentrum Burgwall-Center

a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012

Der ZVB Burgwall-Center umfasst das Einkaufszentrum mit EH- und Dienstleistungsbesatz an der Kreuzung Lübsche Straße / Schiffbauerdamm und stellt auch künftig unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten einen schützenswerten ZVB nach dem BauGB und der BauNVO dar.

Gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012:

- übernimmt der ZVB wichtige Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Wismar West,
- zeichnet sich durch quantitativ umfangreichstes Nebenzentrum im SUR Wismar mit stabiler Funktionsfähigkeit aus,
- Angebotsschwerpunkt ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, aber auch ergänzende Angebote aus dem Bereich der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe,
- Frequenzbringer sind die beiden Lebensmittelanbieter (Rewe, Norma) und ein Drogeriefachmarkt (Rossmann).

b) Funktion und Abgrenzung REHK 2020

Was ändert sich?

Nach einer Teilmodernisierung übernimmt das Burgwall-Center als NVZ weiterhin eine wichtige Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Wismar West. Durch den stabilen und voll ausgeschöpften EH-Besatz bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Fazit:

keine Veränderung

c) Festlegung

Das ZVB/Nahversorgungszentrum Burgwall-Center bleibt unverändert.

4.1.3 ZVB/Nahversorgungszentrum Hansehof / Drewes Wäldchen (ehem. HEVAG-Gelände)

a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012

Entwicklungsziele im REHK 2012:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung,
- teilweise Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute marktübliche Größen (Verlagerung und Erweiterung bestehender Lebensmittelmärkte),
- zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstands,
- Entwicklung eines Ergänzungsstandortes für nicht zentrenrelevanten EH, südlich angrenzend an das perspektivische NVZ.

b) Funktion und Abgrenzung REHK 2020

Was ändert sich?

- Die Empfehlungen des REHK 2012 zur Umsetzung eines bipolaren NVZ mit Standortergänzung für nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur zum Teil umsetzbar. Die Bemühungen der Hansestadt Wismar bzw. der Flächeneigentümer zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Fachmärkten sind aus wirtschaftlichen/unternehmerischen Gründen gescheitert. Die Umsetzung dieses Konzeptbausteins erfolgt im Stadtteil Dargetzow (Bebauungsplan Nr. 10/91, 4. Änderung).
 - Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des NVZ Drewes Wäldchen werden aktuell mit Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ geschaffen.
 - Im Sondergebiet Nahversorgung Drewes Wäldchen sollen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 68/17 ca. 10.000 m² Verkaufsraumfläche, davon ca. 60 % nahversorgungsrelevante Sortimente umgesetzt werden (Verlagerung des Aldi-Marktes (Lebensmitteldiscounter) aus der Bürgermeister-Haupt-Straße, Verlagerung des Edeka-Marktes (Lebensmittelvollsortimenter) aus dem Hansehof, Ansiedlung eines Drogeriemarktes, eines Biomarktes, einer Apotheke und eines Fachmarktes für regionale Produkte).
- Das Bebauungsplangebiet beschränkt sich auf die westliche Fläche der Schweriner Straße (siehe Abbildung 2). Eine Überplanung des Gesamtbereiches des NVZ (östliche

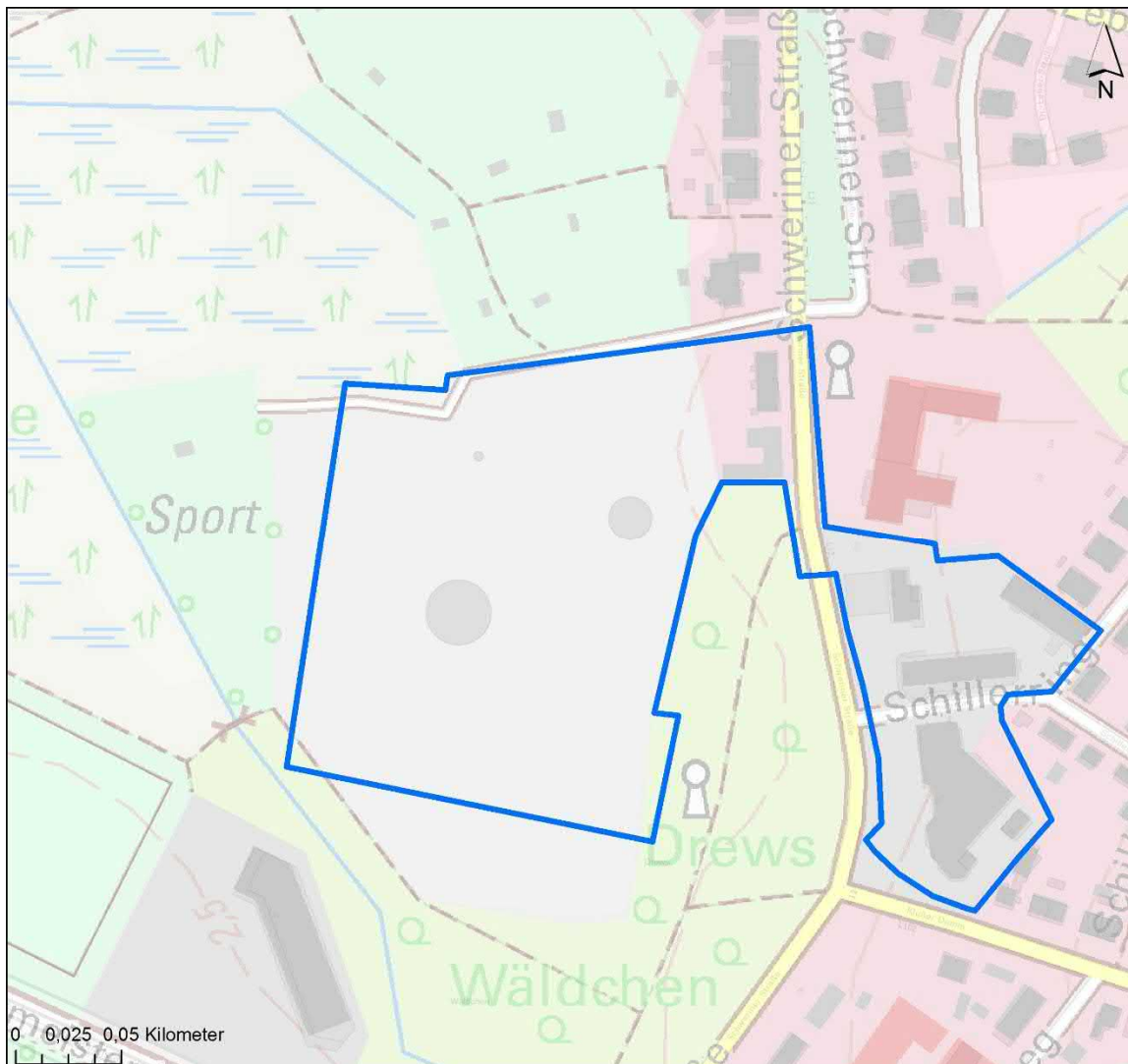
und westliche Fläche) wäre städtebaulich zwar wünschenswert, ist aber praktisch nicht umsetzbar. Die Innenstadtverträglichkeit (Flächen und Sortimentszusammensetzung) wurde im Rahmen einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung zwischen der Hansestadt Wismar, dem Investor und dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V abgestimmt.

- Nach geplanter Standortverlagerung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka (der als Magnetbetrieb fungiert und zusammen mit dem Lebensmitteldiscounters Netto die Nahversorgungsfunktion wahrnimmt) aus dem Hansehof ins Bbauungsplangebiet Drewes Wäldchen wird sich die Funktion des Hansehofes in Richtung Schwerpunkt Nahversorgung-/Dienstleistungsstandort verändern.
- Aktuell sind im Hansehof folgende Einzelhandelsbetriebe angesiedelt: Edeka, Netto (Dansk) und Getränkeland, kleine Fachgeschäfte u. a. Apotheke, Blumenfachgeschäft, ergänzt um Komplementärnutzungen u. a. Asia-Imbiss, Arztpraxen.

Entwicklungsziel: Verknüpfung beider Teilbereiche (Ost und West) des ZVB/NVZ durch städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mittels geeigneter Fußgängerüberquerungen und Ampelsystemen die beiden funktionalen Bereiche des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen insbesondere für den Fußgängerverkehr zu verbinden und somit eine barrierearme Zugänglichkeit zu den Einzelhandel- und Dienstleistungsstandorten zu erreichen. Für eine bessere Erreichbarkeit ist zudem die Verlagerung / Errichtung von Bushaltestellen in der Schweriner Straße geplant.

Im Ergebnis stellt sich die Abgrenzung des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen wie folgt dar (vgl. Abbildung 2):

Abbildung 2: Abgrenzung des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen

Quelle: eigene Erstellung AfRL WM, 2020 auf Grundlage B-Plan Nr. 10/91, 4. Änderung

c) Festlegung

- 1) Der im REHK 2012 definierte ZVB/Nahversorgungszentrum Hansehof wird aufgehoben und wird zum Teilbereich des ZVB Hansehof / Drewes Wäldchen.
- 2) Es erfolgt die Ausweisung eines gemeinsamen sich funktional ergänzenden ZVB/Nahversorgungszentrums / Hansehof / Drewes Wäldchen.
- 3) Entwicklungsziel der Funktionsteilung: Der Ostteil des ZVB/NVZ (Hansehof) dient schwerpunktmäßig der Versorgung mit Dienstleistungsangeboten, während der Westteil die Funktion zur Nahversorgung für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Wismar Süd übernimmt.
- 4) Der östliche und westliche Bereich des neuen ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen soll zur Förderung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit durch entsprechende städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen miteinander verbunden werden.

4.1.4 ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick

a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012

Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf wurde im Rahmen des REHK 2012 als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung“ eingestuft. Dieser sollte gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) und wohnortnaher Grundversorgung die anderen ZVB des SUR Wismar funktional ergänzen.

Dem Einzelhandelsstandort Ostseeblick wurde im REHK 2012 keine Funktion zugewiesen (war nicht aufgeführt).

b) Entwicklung des Standortes 2020

Was ändert sich?

Festzustellen ist, dass beide Einzelhandelsstandorte auch aus Kundensicht eine Einheit bilden und sich funktional ergänzen. Der Standort befindet sich zwar in städtischer Randlage, ist zwischenzeitlich aber von Wohnungsbau mit einem großen städtebaulichen Gewicht „umbaut“. Das Kriterium städtebaulich integrierte Lage eines ZVB wird erfüllt. Daraus leitet sich strategisch die Ausweisung eines gemeinsamen ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ab (vgl. Abbildung 3):

Am Standort Ostseeblick sind schwerpunktmäßig Nahversorgungsbetriebe (Aldi, Rossmann) ergänzt um zentrenrelevante / nicht zentrenrelevante Fachmärkte (Schuhe, Tiernahrung, Matratzen) angesiedelt.

Der Einzelhandelsbesatz im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf hat sich seit 2012 nicht nennenswert geändert. Schwerpunkt sind großflächige/großformatige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot (Marktkauf, DM), nicht zentrenrelevante Anbieter (Möbelhaus Roller) und diverse zentrenrelevante Anbieter (u.a. Elektronikfachmarkt Expert).

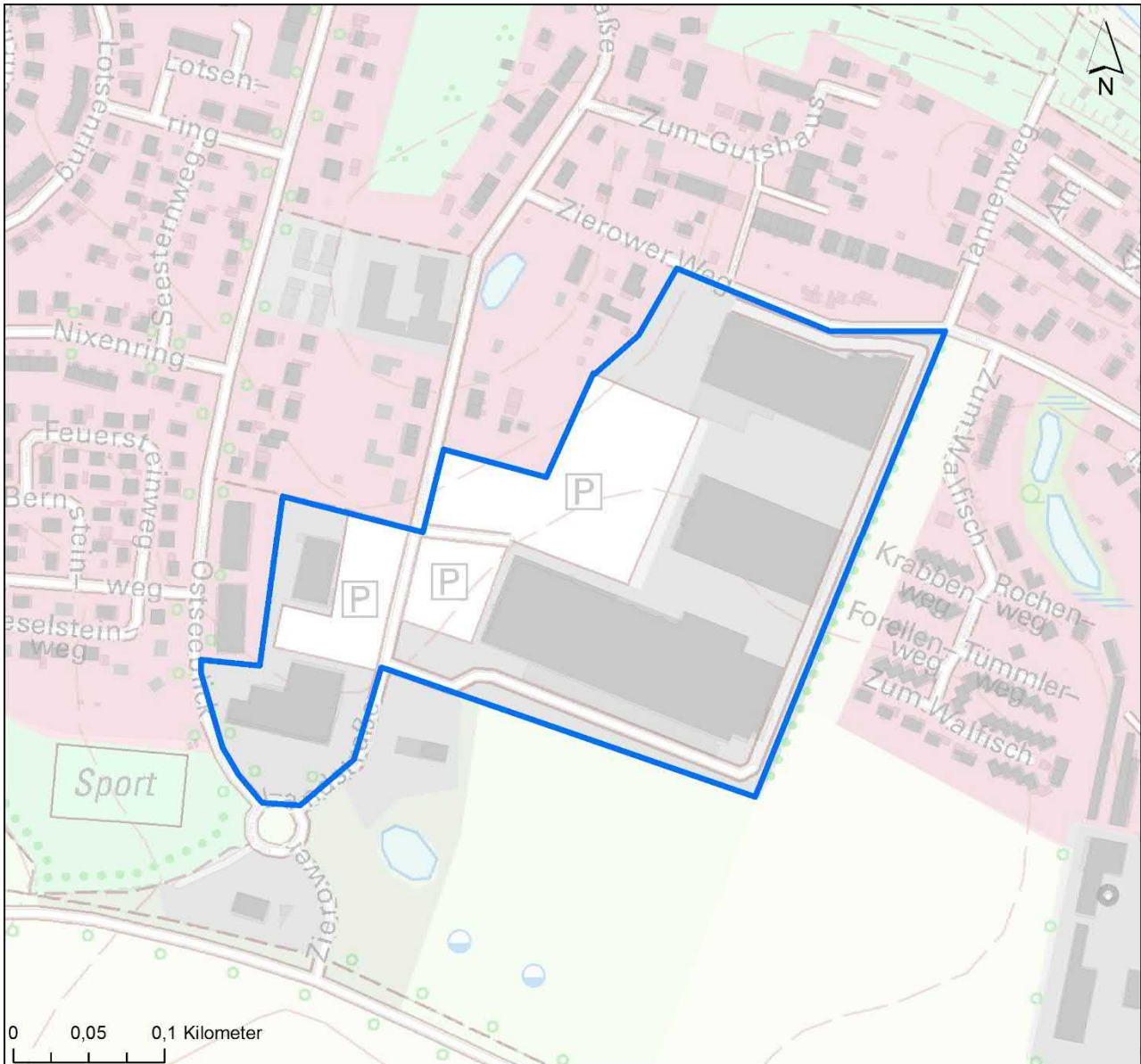
Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen.

Das ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar.

Ein weiterer Ausbau des ZVB mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten ist mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, zu vermeiden.

Fazit:

Vor dem Hintergrund, dass die beiden Einzelhandelsstandorte Hinter Wendorf und Ostseeblick (im REHK 2012 nicht aufgeführt) aus städtebaulichen (durch die direkt aneinandergrenzende Lage) sowie unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten eine funktionale Einheit bilden, werden diese als ein gemeinsamer ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick eingestuft.

Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick

Quelle: eigene Erstellung AfRL WM, 2020

c) Festlegung

- 1) Der im REHK 2012 definierte Ergänzungsstandort Hinter Wendorf wird aufgehoben.
- 2) Die EH-Standorte Hinter Wendorf und Ostseeblick werden als ein ZVB/Nahversorgungszentrum eingestuft.
- 3) Das ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar.
- 4) Ein weiterer Ausbau des ZVB mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten ist mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, zu vermeiden.

4.2 Nahversorgungstandorte (NVS) 2012 und 2020

In der Hansestadt Wismar wurden im REHK 2012 insgesamt acht solitäre NVS in integrierter Lage unter folgenden funktionalen Gesichtspunkten definiert:

- solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann,
- solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung⁶ zu berücksichtigen sind.

Zudem sind im REHK 2012 zwei solitäre NVS in nicht integrierter Lage aufgeführt.

Was ändert sich?

Die städtebaulichen Ziele zur Funktionswahrnehmung der NVS gelten nach wie vor unverändert.

Die Anzahl der NVS in integrierter Lage erhöht sich in der Hansestadt Wismar von zehn auf 13. Die Erhöhung begründet sich insbesondere aus der „Abstufung“ ehemals als ZVB ausgewiesene NVZ, da diese nicht mehr die Kriterien eines ZVB erfüllen.

Im Folgenden werden die 13 NVS erörtert (vgl. Kap. 4.2.1 – 4.2.7).

⁶ u.a. i.S. des § 11 (3) BauNVO

4.2.1 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Im Rahmen des REHK 2012 wurde der im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Wendorf (westlich der Kernstadt) gelegene ZVB/NVZ Platz des Friedens als einer der insgesamt acht ZVB und sieben NVZ als NVZ bewertet.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

Im REHK 2012 wurde empfohlen, den ZVB durch eine Verdichtung der zentrenrelevanten Nutzungen aufzuwerten und den südlich im ZVB gelegenen Nahversorger besser in den ZVB zu integrieren.

Da die Entwicklungsziele des REHK 2012 nicht umgesetzt wurden und in Zukunft auch nicht absehbar ist, dass diese umsetzbar sind, werden die Kriterien für die Aufrechterhaltung eines ZVB nicht erfüllt.

Der Lebensmitteldiscounter Netto hat seine Verkaufsfläche erweitert, für den Markant-Markt ist im Jahr 2021 ein Abriss und Neubau geplant.

Die Neueinstufung des Einzelhandelsstandortes Platz des Friedens als NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens erfolgt im Sinne der von der Hansestadt Wismar entwickelten städtebaulichen Zielstellung zu diesem Stadtteilzentrum.

Fazit:

Es erfolgt eine Abstufung vom ZVB zum NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen.

c) Festlegung

1) Das im REHK 2012 definierte ZVB/Nahversorgungszentrum Platz des Friedens wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB nicht erfüllt werden und absehbar nicht durch entsprechende Entwicklungen zu EH-Angeboten erfüllbar sind.

2) Es erfolgt eine Einstufung als NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens.

3) *Der NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens soll im Sinne der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung des gleichnamigen Stadtteilzentrums die (Nah-) Versorgung die wohnungsnah Grundversorgung im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Wendorf gewährleisten.*

4.2.2 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Im Rahmen des REHK 2012 wurde der im Stadtteil Friedenshof I (westlich der Kernstadt) gelegene Einzelhandelsstandort Friedenshof als NVZ /ZVB eingestuft. Als zentraler Baustein des ZVB fungiert der Lebensmitteldiscounter neben den weiteren fünf kleinen Betrieben sowie eingeschränktem DL-Angebot. Ziel war es den ZVB als NVZ weiter zu sichern und dazu auch den bestehenden Leerstand zu reaktivieren.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

Der Ankermieter (z.Z. Netto (Dansk)) des Einzelhandelsstandortes beabsichtigt, sich auf 890 m² Vfl. zu erweitern. Dazu liegt aktuell ein Bauantrag vor. Damit wird ein Ziel des REHK 2012 umgesetzt.

Entscheidungsrelevant für die Funktionseinstufung des Standortes ist die Tatsache, dass aktuell unweit des Einzelhandelsstandortes Friedenshof ein Lebensmitteldiscounter Penny (Erich-Weinert Promenade 27) errichtet wird. Die Bemühungen der Hansestadt Wismar und des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V diese Errichtung zum Schutz des ZVB Friedenshof zu verhindern, führten auf Grund eines Urteils des VG Schwerin 2017 ins Leere (vgl. Gerichtsurteil⁷): Der ZVB „Friedenshof“ wurde wegen mangelnder Versorgungsfunktion gerichtlich aufgehoben. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter wurde gerichtlich auf max. 800 m² festgesetzt.

Vergleichbar mit der Situation im Jahr 2012 sind am ursprünglichen Einzelhandelsstandort Friedenshof der Lebensmitteldiscounter Netto (Dansk), ein Bäcker, Fleischer sowie weitere kleinteilige Betriebe mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich oder mit Dienstleistungsangeboten (z.B. Friseur, Casino, Sparkasse) vorzufinden.

⁷ vgl.: Urteil des VG Schwerin v. 07.05.2018: AZ 2 A 2659/15 SN.

Da sich der Standort des Lebensmitteldiscounters Penny ebenfalls innerhalb des Stadtteilzentrums Friedenshof I befindet, wird er Bestandteil des gleichnamigen NVS.

Als NVS in integrierter Lage übernimmt dieser Standort Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteilzentrum Friedenshof I. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die Entwicklung dieses NVS im Kontext der städtebaulichen Zielstellung des Stadtteilzentrums Friedenshof I zu stabilisieren.

Faktisch erfüllt dieser EH-Standort derzeit noch nicht die Kriterien eines ZVB. Mittelfristig ist die Entwicklung eines neuen ZVB im Stadtteilzentrum Friedenshof I neu zu diskutieren und abzustimmen.

Fazit:

Der Standort Friedenshof erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB. Er wird zukünftig die Funktion eines NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen haben.

c) Festlegung

- 1) Das im REHK 2012 definierte ZVB/Nahversorgungszentrum Friedenshof wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB gemäß Gerichtsurteil (VG Schwerin v. 07-05-2018) nicht erfüllt werden.*
- 2) Der Standort wird als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I eingestuft.*
- 3) Der NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I soll im Sinne der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung des gleichnamigen Stadtteilzentrums die wohnungsnah Grundversorgung sicherstellen.*

4.2.3 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Der Standort Kapitänspromenade war im Rahmen des REHK 2012 als städtebaulich integrierter NVS eingestuft.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

Im REHK 2012 wurde dargestellt, dass für derartige städtebaulich integrierte Standorte eine Sicherung und ggf. auch einzelne standörtliche Verkaufsflächenanpassungen zur langfristigen Standortsicherung dieser bestehenden Standorte grundsätzlich sinnvoll sind.

Derzeit befinden sich am Standort ausschließlich Dienstleistungseinrichtungen (Arztpraxen, Physiotherapie, Kirchenladen als Wohngebietstreff, gastronomische Einrichtung). Eine Nahversorgungseinrichtung ist nicht vorhanden.

Insbesondere aufgrund des in den vergangenen Jahren erfolgten verstärkten Wohnungsbaus und vorhandener medizinischer und sozialer Einrichtungen (Krankenhaus, Schulen, Kindertagesstätte, Freiwillige Feuerwehr) im Bereich Friedenshof II ist die Vitalisierung des Stadtzentrums Friedenshof II einschließlich der Reaktivierung von Nahversorgungseinrichtungen am Standort dringendes städtebauliches Ziel.

Fazit:

Der Standort behält die Funktion eines NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen bei.

c) Festlegung

1) *Der Standort wird als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen eingestuft.*

2) *Der NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II soll im Sinne der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung des gleichnamigen Stadtteilzentrums die wohnungsnah Grundversorgung sicherstellen.*

4.2.4 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Im Rahmen des REHK 2012 wurde im nordöstlichen Stadtteil Kagenmarkt das bipolare ZVB/NVZ Kagenmarkt / Poeler Straße definiert. Städtebauliches und versorgungstechnisches Entwicklungsziel war es, den ZVB in seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern bzw. weiter auszubauen. Dazu sollten im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt eine städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung beider Pole erfolgen.

b) Funktion und Abgrenzung des Standortes 2020

Was ändert sich?

Die beiden Teilbereiche (Pole) des ZVB haben sich unterschiedlich entwickelt. Die geplante funktional-räumliche Verknüpfung wurde nicht umgesetzt. Die Kriterien eines ZVB werden vor diesem Hintergrund nicht erfüllt.

Gegen die Aufrechterhaltung des ZVB bzw. Umsetzung eines bipolaren ZVB/NVZ spricht insbesondere folgender Grund:

In den vergangenen Jahren hat sich u.a. wegen der bestehenden räumlichen Entfernung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des ZVB kein funktionaler Zusammenhang entwickelt.

nördlicher Bereich – aktuelle Situation:

- Reisebüro, ansonsten geprägt durch Leerstand, Lebensmitteldiscounter Penny und kleiner Fahrradfachmarkt nicht mehr vorhanden,
- Eigentümer beabsichtigt eine neue Ansiedlung von EH-Angeboten, wie z.B. den 2-etagigen Neubau eines Lebensmitteldiscounters als Nachnutzung auf dem Standort des ehemaligen Penny oder alternativ die Errichtung von Wohngebäuden, ggf. mit Funktionsunterlagerung (z.B. für gewerbliche Nutzungen),
- planungsrechtlich sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75/09 sowie die Eigentümernutzungsrechte für diesen Bereich zu beachten.

südlicher Bereich – aktuelle Situation:

- neben dem Markt-Markt als Vollsortimenter bestehen weitere kleinteilige Betriebe mit Dienstleistungsangeboten (z.B. Friseur, Zahnarzt, Büros), Sparkasse, Schule und Kita in direkt angrenzender Lage.

Für den EH-Standort Kagenmarkt (südlicher Bereich) erfolgt eine Neueinstufung als NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen auf Grundlage folgender Kriterien:

- in städtebaulich integrierter Lage, funktionale sowie städtebauliche Einbettung in das Stadtteilzentrum Kagenmarkt,
- wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters (Markant) mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die Entwicklung dieses NVS im Kontext der städtebaulichen Zielstellung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt zu stabilisieren bzw. zu stärken.

c) Festlegung

1) Das im REHK 2012 definierte bipolare ZVB/Nahversorgungszentrum Kagenmarkt / Poeller Straße wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB nicht erfüllt sind. Eine funktionale und städtebauliche Verknüpfung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich hat sich nicht entwickelt.

2) Es erfolgt eine Neubewertung und Neueinstufung des südlichen Bereiches des ehemaligen ZVB als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt.

3) Nach dem städtebaulichen Ziel der Hansestadt Wismar wird keine weitere Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich angestrebt.

4.2.5 NVS Schwanzenbusch / Am Wiesengrund

a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012

Das ZVB/NVZ Am Wiesengrund stellt gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 die (Nah-) Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Wismar Nord sicher.

b) Funktion und Abgrenzung 2020

Was ändert sich?

Vor dem Hintergrund eines stabilen Einzelhandel-Besatzes mit zwei Lebensmitteldiscountern (Lidl und Penny) sowie weiteren discountorientierten Anbietern im mittelfristigen Bedarfsbereich (z.B. Tedy, GM, WUM und Schuhhandel) wird der Standort Schwanzenbusch / Am Wiesengrund weiterhin eine funktionale Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Wismar Nord übernehmen.

Gegenwärtig erfolgt die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann, welcher gemäß dem Urteil des VG Schwerin⁸ die Nahversorgungsfunktion weiter stärken wird.

Der Standort kann aber maßgebliche Kriterien zur Festlegung eines ZVB (siehe Pkt. 4.1) nicht erfüllen. Er hat z.B. keine zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht und kaum Diversität in den Angeboten (zwei Lebensmitteldiscounter, kein Lebensmittelvollsortimenter), die eine Versorgung über den Nahbereich hinaus begründen würden. Zudem besteht keine Multifunktionalität (Ergänzungen durch Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen, Kultur und Freizeit).

Fazit:

Es erfolgt eine Abstufung vom ZVB zum NVS.

c) Festlegung

1) *Das im REHK 2012 definierte ZVB/Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB nicht erfüllt werden und es kein städtebauliches Ziel der Hansestadt Wismar ist, hier ein Zentrum zu etablieren.*

2) *Es erfolgt eine Einstufung als NVS.*

⁸ vgl. Urteil VG SN v. 7.11.2019 AZ 2 A 2149/18 SN.

4.2.6 Solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente Dargetzow

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Im REHK 2012 wurde die perspektivische Entwicklung eines neuen integrierten Nahversorgungsstandortes empfohlen, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken für die wohnortnahe Grundversorgung in Dargetzow geschlossen werden können.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

Das Entwicklungsziel von 2012 kann mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 10/91, 4. Änderung (seit 14.12.2019) zeitnah umgesetzt werden. Ergänzend zu der Nahversorgungsfunktion sollen an dem Standort eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit dem Sortiment Möbel sowie zwei ergänzende, nicht zentrenrelevante Fachmärkte angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund wird der EH-Standort Dargetzow in seinen Umrissen des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes als solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

Die Ergebnisse einer Verträglichkeitsuntersuchung von 2018⁹, wie z.B. zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Dargetzow, sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10/91, 4. Änderung berücksichtigt worden. Demnach ist in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 4,32 ha) in Dargetzow die Ansiedlung folgender EH-Angebote für nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen:

- Lebensmitteldiscounter (Netto, zulässige Vfl.: 1.150 m²),
- zweigeschossiger Möbelmarkt mit ca. 6.000 m² Vfl. und einem Lager mit ca. 3.000 m²,
- Ansiedlung von zwei Fachmärkten mit jeweils 800 m² Vfl. für nicht zentrenrelevante Sortimente (Sanitärartikel sowie Teppichböden/Fußböden).

⁹ vgl. Junker und Kruse (April 2018): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow.

c) Festlegung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10/91, 4. Änderung - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - erhält der Standort Dargetzow die Funktion eines solitären NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente.

4.2.7 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich integrierte Lage (7)

a) Funktion der Standorte gemäß REHK 2012 und 2020

Im REHK 2012 wurden weitere sieben solitäre NVS in integrierter Lage der Hansestadt Wismar festgelegt, die zur Abdeckung räumlicher Versorgungslücken und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung dienen sollen:

- Rudolf-Breitscheid-Straße in Wismar-Wendorf (Netto),
- Lübsche Straße West in Wismar-West (Lidl),
- Lübsche Straße Ost in Wismar-West (Netto),
- Tierparkpromenade im Stadtteil Wismar-Friedenshof II (Norma, gegenwärtig Brandruine, Neubau geplant),
- Begonienweg im Stadtteil Wismar-Friedenshof II (Netto (Dansk)),
- Philipp-Müller-Straße im Stadtteil Wismar-Friedenshof I (Sky, neu: REWE),
- Philosophencenter im Stadtteil Wismar-Ost (Norma).

b) Ergebnis der Überprüfung der Standorte:

Alle sieben Standorte werden auch zukünftig die wohnortnahe Grundversorgung als solitäre NVS in integrierter Lage in den jeweiligen Stadtteilen ergänzen.

An zwei der aufgeführten solitären NVS haben sich seit 2012 folgende Änderungen ergeben:

- solitärer NVS Philipp-Müller-Straße im Stadtteil Wismar-Friedenshof I, Anbieterwechsel alt: Sky, neu: REWE,
- solitärer NVS Tierparkpromenade im Stadtteil Wismar-Friedenshof II, gegenwärtig Ruine durch Brand - Neubau geplant.

c) Festlegung

Die sonstigen sieben solitären Nahversorgungsstandorte bleiben in Lage und Funktion unverändert. Eine qualitative Änderung gegenüber den Zielaussagen des REHK 2012 ist nicht erforderlich.

4.2.8 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich nicht integrierte Lage (2)

a) Funktion der Standorte gemäß REHK 2012 und 2020

Zu zwei solitären Nahversorgungsstandorten in städtebaulich nicht integrierter Lage:

- Hoher Damm (Norma)
- Rothentor / Am kleinen Stadtfeld (Lidl)

wurde im REHK 2012 aufgeführt, dass diese den rechtlich privilegierten Schutzcharakter nicht erhalten, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage nicht primär der verbraucher-nahen Versorgung dienen.

Der Standort Hoher Damm ist im REHK 2012 als sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt. Aufgrund der peripheren Lage sollte einer Weiterentwicklung (sowohl Ausbau als auch Neuansiedlung) konsequent entgegen gewirkt werden. Diesem Ziel wurde bislang, trotz mehrerer unternehmerischer Bemühungen zur großflächigen Erweiterung, entsprochen.

Der Standort Rothentor / Am kleinen Stadtfeld befindet sich lt. REHK 2012 innerhalb eines Ergänzungsstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

b) Ergebnis der Überprüfung der Standorte:

Beide Standorte, gelegen im Gewerbegebiet und ohne ausreichende Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich, genießen keinen Schutzstatus zum Erhalt als Nahversorgungseinrichtung.

Gegenwärtig wird im Bereich Hoher Damm der Bebauungsplan Nr. 48/18 „Wohngebiet Alte Gärtnerei – Am Hohen Damm“ entwickelt. Nach Realisierung dieses Gebietes ist für den Einzelhandelsstandort Hoher Damm ggf. eine Neubewertung möglich.

c) Festlegung

Beide solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten auch weiterhin keinen Schutzstatus, da sie nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen. Der im REHK 2012 definierte Status bleibt unverändert.

4.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte – nicht integrierte Lage

4.3.1 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Rothentor / Am kleinen Stadtfeld

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Im Rahmen des REHK 2012 wurde der Sonderstandort Am kleinen Stadtfeld als perspektivischer Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert, da er über eine quantitativ geringe Angebotsausstattung und aufgrund der siedlungsräumlichen solitären Lage trotz Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über keine Teilfunktion Nahversorgung verfügt.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

Das Entwicklungsziel des REHK 2012 wurde zum Teil umgesetzt, nämlich den Standort für nicht zentrenrelevante Angebote weiter auszubauen. Dieses Ziel wird auch weiterhin verfolgt. Zwar hat sich der seit Jahren ansässige Lebensmitteldiscounter (Lidl) zwischenzeitlich erweitert. Gleichzeitig sind aber zentrenrelevante Anbieter wie z.B. Schuhe / Lederwaren durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Küchenstudio, Autozubehör) „ersetzt“ worden.

c) Festlegung

Aufgrund der autokundenorientierten Lage übernimmt der EH-Standort die Funktion als EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente.

4.3.2 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Dammbusen / An der Westtangente

a) Funktion 2020

Der EH-Standort Dammbusen / An der Westtangente wurde im REHK 2012 nicht aufgeführt. Mit seiner peripheren Lage im äußeren Südwesten der Kernstadt und diversen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bäderstudio, Hammer-Fachmarkt und Küchenausstattung) wird dieser Standort als solitärer EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

b) Festlegung

- 1) Der EH-Standort Dammbusen / An der Westtangente wird im Zuge der Aktualisierung des REHK 2020 als EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.*
- 2) Einer Weiterentwicklung (sowohl Ausbau als auch Neuansiedlung) zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte konsequent entgegen gewirkt werden.*

5. Standorte in den Umlandgemeinden

5.1 Sonderstandort Kritzow-Hornstorf

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Der Sonderstandort Kritzow-Hornstorf wurde als Ergänzungsstandort mit folgenden Entwicklungszielen festgelegt:

- überwiegend großflächiger Einzelhandel in funktionaler Ergänzung zum ZVB der Wismarer Innenstadt und der wohnortnahen Grundversorgung,
- kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion),
- Umstrukturierungen und Ergänzungen mit nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum ZVB Innenstadt möglich.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

- Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.270 m² des Aldi-Marktes innerhalb des Bereiches des Ergänzungsstandortes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“). Der Aldi-Markt wurde 2020 in unmittelbarer Nähe zum Real-Markt eröffnet.
- Parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat die Gemeinde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der Entwicklungsziele des REHK für den Standort geschaffen. Die 3. Änderung regelt den Ausschluss von zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am ehemaligen Standort des Aldi-Marktes. Die Bauleitplanverfahren wurden durch die betroffenen Umlandgemeinden und die Hansestadt Wismar positiv begleitet.

c) Festlegung

Der Ergänzungsstandort Kritzow in der Gemeinde Hornstorf bleibt unverändert. Eine Änderung gegenüber den Zielaussagen des REHK ist nicht erforderlich.

5.2 Dorf Mecklenburg

a) Funktion gemäß REHK 2012

Im REHK 2012 wurde in Dorf Mecklenburg ein perspektivischer ZVB zur Sicherung der Nahversorgung für die Gemeinde im Bereich Am Wehberg festgelegt. Ziel war es, den damals ansässigen Lebensmittelmarkt zu erweitern und somit den ZVB insgesamt zu stabilisieren bzw. als einen faktischen ZVB zu entwickeln.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

Der geplante ZVB in der Ortsmitte der Gemeinde wurde nicht umgesetzt. Der Lebensmittelmarkt hat aus unternehmerischen, wettbewerbsseitigen Gründen geschlossen.

Mit der Eröffnung des Lebensmitteldiscounters Netto 2018 in der Karl-Marx-Straße und dem seit Jahren ansässigen Lebensmitteldiscounter Penny in der Schweriner Straße ist eine Umsetzung eines ZVB praxisfremd. Die Mitglieder der AG SUR Wismar haben deshalb im April 2018 festgelegt, diesen Standort als ZVB/NVZ aufzuheben.¹⁰

c) Festlegung

Da das perspektivische Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg sich nicht entsprechend der Empfehlungen des REHK von 2012 entwickeln konnte, wird gegenüber den Zielaussagen des REHK von 2012 folgende Änderung vorgenommen:

Das perspektivische ZVB / Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg wird aufgehoben.

¹⁰ gemäß Protokoll zur Sitzung der AG SUR am 05.04.2018

5.2.1 Solitärer NVS Schweriner Straße

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Im REHK 2012 wurde der „Penny-Standort“ als solitärer NVS Schweriner Straße festgelegt. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich seit 21 Jahren an dem Standort und hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach erweitert, stößt aber aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ (maximal zulässig ist eine Verkaufsfläche von max. 700 m²) an seine Grenzen, um ein zeitgemäßes unternehmerisches Konzept umzusetzen.

b) Funktion des Standortes 2020

Entwicklung seit 2012

Seit 2016 besteht die planerische Absicht, den Lebensmitteldiscounter Penny vom Standort Akazienstraße / Schweriner Straße im OT Karow auf das Gewerbegebiet südlich angrenzend an den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps (Gemarkung Dorf Mecklenburg – an der südlichen Grenze zur Gemarkung Karow) zu verlagern, verbunden mit einer Erweiterung der Vfl. auf 1.200 m².

Der Verlagerungsstandort ist Teil einer Gesamtentwicklung zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes. Derzeit ruhen die Planungen.

Bei einer Verlagerung wäre eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ für den Altstandort erforderlich. Hier ist künftig Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

c) Festlegung

1) Der solitäre NVS Schweriner Straße bleibt vorerst unverändert. Eine Änderung gegenüber den Zielaussagen des REHK ist nicht erforderlich.

2) Bei einer Verlagerung vom Standort Akazienstraße / Schweriner Straße im OT Karow auf das Gewerbegebiet südlich angrenzend an den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps (Gemarkung Dorf Mecklenburg) ist durch geeignete planungsrechtliche, vertragliche etc. Maßnahmen (z.B. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) sicherzustellen, dass an dem Altstandort kein zentren- /nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig ist.

5.2.2 Solitärer NVS Karl-Marx-Straße

a) Funktion 2020

Der EH-Standort in der Karl-Marx-Straße im Hauptort der Gemeinde Dorf Mecklenburg wurde im REHK 2012 nicht aufgeführt, da dieser erst nach 2012 entstanden ist. Mit dem Lebensmitteldiscounter Netto erhält dieser Standort die Funktion als solitärer NVS in integrierter Lage, da dieser die wohnungsnahе Grundversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Hauptort der Gemeinde Dorf Mecklenburg sichern soll.

b) Festlegung

1) Der nahversorgungsrelevante Standort in der Karl-Marx-Straße im Hauptort der Gemeinde Dorf Mecklenburg wird im Zuge der Aktualisierung des REHK 2020 als solitärer NVS in integrierter Lage eingestuft.

2) Für den neuen solitären NVS Karl-Marx-Straße gelten die im REHK 2012 festgelegten Entwicklungsziele für solitäre NVS in integrierter Lage.

5.3 Sonderstandort Gägelow

5.3.1 Ergänzungsstandort Gägelow (MEZ)

a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012

Im REHK 2012 wurde der EH Standort Gägelow (MEZ Gägelow) als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung eingestuft. Zudem übernimmt der Standort die Teilfunktion der Nahversorgung für Teile der Wohnbevölkerung der Gemeinde Gägelow.

Das REHK formuliert dazu folgende Ziele:

- kein Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des ZVB der Wismarer Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung,
- Umstrukturierungen zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt,
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele zwingend erforderlich.

b) Funktion des Standortes 2020

Was ändert sich?

Der Ergänzungsstandort Gägelow hat sich seit 2012 hinsichtlich quantitativer und qualitativer Angebotsausstattung der verschiedenen Fachmärkte (z.B. Baumarkt, Wohneinrichtung, Elektronik, Möbelmarkt) sowie den Lebensmittelanbietern (Real jetzt Kaufland, Norma) stabil entwickelt.

Der Lebensmitteldiscounter Norma beabsichtigt, aus unternehmerischen Gründen (starke Umsatzeinbußen seit Übernahme des Real-Marktes durch Kaufland) seinen Standort aus dem MEZ an die Klützer Straße in Gägelow, Ortsteil Proseken zu verlagern. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m² Vfl. werden derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest" geschaffen.

Grundsätzlich wirkt sich der Auszug (Verlagerung) des Lebensmitteldiscounters Norma aus dem MEZ nicht auf die Funktion des Ergänzungsstandortes Gägelow aus. Auf die Nachnutzung der dann leergezogenen Fläche im Sinne der Entwicklungsziele des REHK zur Umstrukturierung in Richtung nicht zentrenrelevanter Sortimente hat die Gemeinde allerdings wenig Einfluss.

Zur Umsetzung einer zentrenverträglichen Entwicklung des Standortes Gägelow ist es aber zwingend, dieses nicht nur auf das MEZ (Bebauungspläne Nr.1 und 2) zu beschränken. Dazu ist eine planerische Steuerung des Gesamtbereiches, das heißt der angrenzenden Gewerbegebiete zwingend erforderlich. Entsprechende Änderungen der Bebauungspläne mit dem Ziel des Ausschlusses weiterer Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten sind durchzuführen.

c) Festlegung

- 1) *Der solitäre Ergänzungsstandort Gägelow bleibt in seiner Funktion unverändert.*
- 2) *Zur Umsetzung der Entwicklungsziele des REHK zur Umstrukturierung des Ergänzungsstandortes in Richtung nicht zentrenrelevante Sortimente ist eine bauleitplanerische Steuerung (Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“) erforderlich.*

5.3.2 Solitärer NVS Klützer-Straße

a) Funktion 2020

Auf einer ehem. Gewerbefläche in der Klützer Straße (ca. 270 m nordwestlich vom Ergänzungsstandort - Gägelow (MEZ) (vgl. Kap. 5.3.1) soll ein NORMA-Markt aus dem Ergänzungsstandort - Gägelow als neuer EH-Standort für Lebensmitteleinzelhandel entstehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 1200 m² Vfl. werden derzeit mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest" gelegt.

Diesem neuen EH-Standort ist die Funktion als solitärer NVS Klützer Straße in (teil)integrierter Lage zuzuweisen, da künftig eine neue Wohnsiedlung im Umfeld des EH-Standortes im Ortsteil Proseken entstehen wird. Als neuer solitärer NVS soll dieser die Versorgungsfunktion für die zukünftig umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

b) Festlegung

- 1) *Dem neuen EH-Standort in der Klützer Straße wird im Ergebnis der Verlagerung des NORMA-Marktes vom MEZ-Gelände Gägelow auf die Brachfläche Klützer Straße / L01 (Flurstück 155/77) die Funktion als solitärer NVS in (teil)integrierter Lage zugewiesen.*
- 2) *Voraussetzung für die Funktion als solitärer NVS Klützer Straße ist, dass die Gemeinde Gägelow per Gemeindebeschluss die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“ ausschließt.*

Die verkehrliche Anbindung an dem neuen Standort (Zufahrten von der B105 sowie L01) ist durch die Gemeinde Gägelow ebenfalls zu prüfen.¹¹

5.4. Nahversorgungssituation in den Gemeinden Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow

Bereits im REHK von 2012 wurde festgestellt, dass im Vergleich zu der Versorgungssituation in den verschiedenen Wismarer Stadtteilen und in den Umlandgemeinden Hornstorf, Dorf Mecklenburg und Gägelow, räumliche und quantitative Versorgungslücken in den Umlandgemeinden Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow bestehen. Lediglich kleine Dorfläden, wie z.B. in der Gemeinde Lübow, decken punktuelle Bedarfe zur Nahversorgung ab. Vor dem Hintergrund einer relativ geringen Mantelbevölkerung in diesen Gemeinden fehlt auch weiterhin die wirtschaftliche Basis für großflächige Nahversorgungsstrukturen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V initiierte Landesinitiative „Neue Dorfmitte M-V“ zur Förderung von kleinen Dorfläden bis 400 m² Vfl.. Seit der EU-Förderperiode 2014-2020 ist die „Landesinitiative Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern“ verankert in der Richtlinie für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung, kurz „ILERL M-V“, unter Nr. 11.1.1 und Nr. 11.1.2 (Basisdienstleistungen) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Damit stehen Fördermittel des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (kurz: ELER) zur Sicherung der Nahversorgung zur Verfügung. Die Kriterien zur Förderung, Antragsformalitäten, Ansprechpartner etc. sind auf der Internetseite des Energieministeriums abrufbar.

¹¹ gemäß Protokoll zur außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019 mit dem Landkreis NVM, dem EM, AfRL WM, dem Amt Grevesmühlen Land und vier weitere Umlandgemeinden des SUR Wismar

6. Sortimentsliste REHK SUR Wismar 2020

a) Ausgangslage

Das REHK 2012 enthält für den SUR Wismar eine Sortimentsliste (vgl. REHK 2012, Kap. 6.5: S. 80). In der Sortimentsliste sind unter „Zentrenrelevante Sortimente“: „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“ aufgeführt, während in den Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (vgl. REHK 2012, Kap. 6.7: S. 90/91) diese unter „nicht zentrenrelevantes“ Beispielsortiment „Zoofachmarkt“ aufgeführt sind.

b) Entwicklung - 2020

Die Sortimentsgruppe „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“, die bislang in der Sortimentsliste als „zentrenrelevantes Sortiment“ aufgeführt wird, ist zukünftig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen (vgl. Anlage 3).

Begründung: Die Sortimentsgruppen sind in keinem ZVB vorhanden und haben für die Funktion der ZVB auch künftig keine tragende Bedeutung.

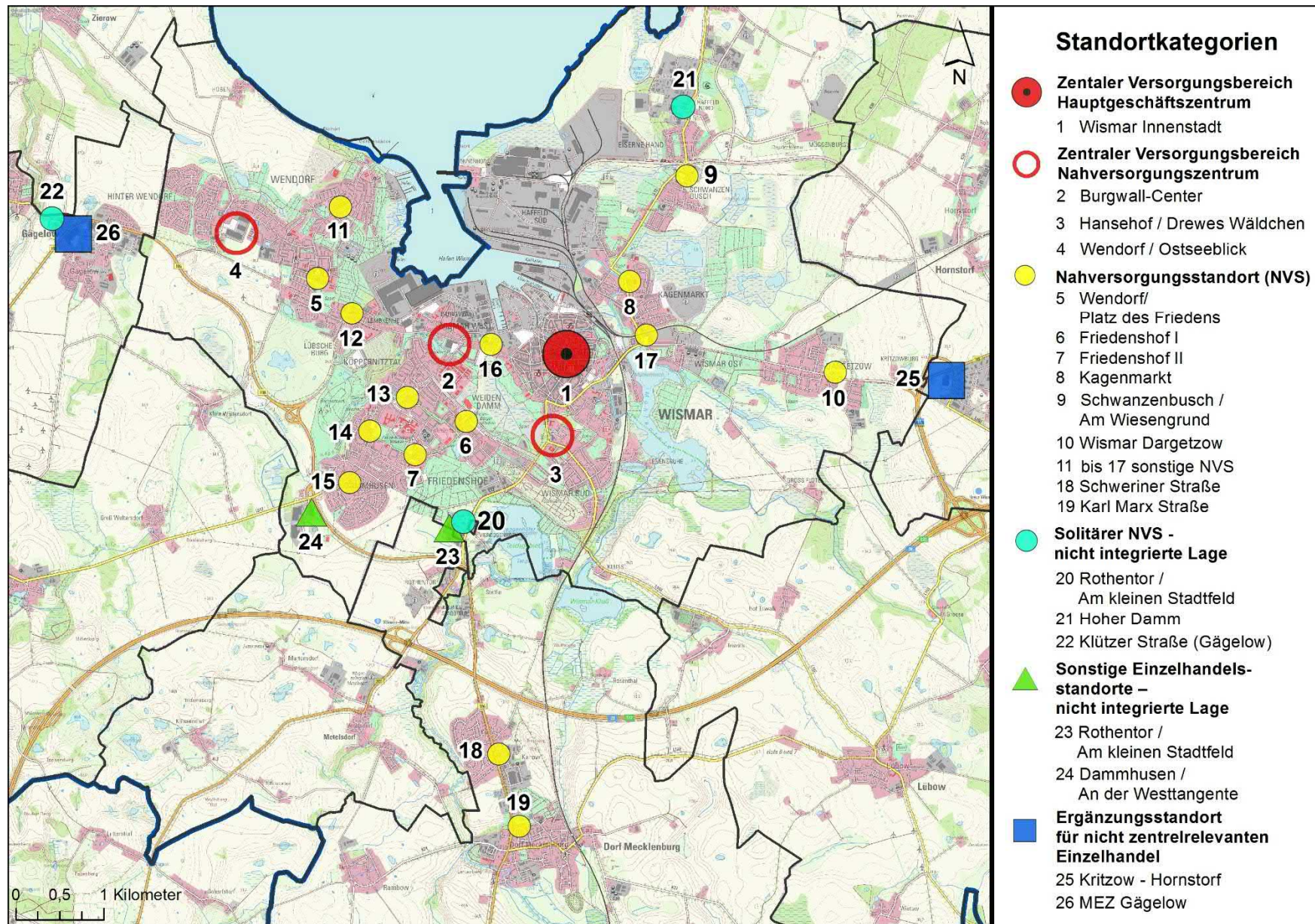
c) Festlegung

Es gilt die Sortimentsliste lt. REHK 2012 mit Ausnahme der Sortimentsgruppen „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“. Diese werden nicht mehr als zentrenrelevante Sortimente geführt.

7. Ausblick

Mit der vorliegenden Aktualisierung des REHK von 2012 wurde eine Überprüfung und Aktualisierung der Standortstruktur des Einzelhandels im SUR Wismar vorgenommen. Im Sinne eines Strategiepapiers dient die vorliegende Aktualisierung als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen im SUR Wismar für die nächsten 5 bis 10 Jahre.

Anlage 1: Übersichtskarte zur Standortstruktur des EH 2020



Quelle: eigene Erstellung EM, AfRL WM und Bauamt der HWI, 2020

Anlage 2: Veränderungen in der Standortstruktur des EH 2012 und 2020 im SUR Wismar

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
Hansestadt Wismar				
Kapitel 4.1: Zentrale Versorgungsbereiche				
Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen	Kap. 4.1.1: Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen:	ZVB	ZVB	keine Änderung
		Ergänzungsbereich Bahnhofsumfeld	Ergänzungsbereich Bahnhofsumfeld	EH-Entwicklung in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG
		Ergänzungsbereich Alter Hafen	Ergänzungsbereich Alter Hafen	Handels-, Gastronomie-, Dienstleistungsfunktionen (<i>Änderung Gebietsabgrenzung</i>)
		Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm	Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm	keine Änderung
Burgwall-Center	Kap. 4.1.2: Burgwall-Center	NVZ	NVZ Burgwall-Center	keine Änderung
Hansehof	Kap. 4.1.3: Hansehof / Drewes Wäldchen	NVZ	NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	Neueinstufung (Ostteil: überwiegend DL-Angebote; Westteil: Nahversorgung)
Sonderstandort Hinter Wendorf	Kap. 4.1.4: Wendorf / Ostseeblick	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung	NVZ Wendorf / Ostseeblick	Neueinstufung

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
Kapitel 4.2: Nahversorgungsstandorte				
Platz des Friedens	Kap. 4.2.1: Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens	NVZ	NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens	Neueinstufung als NVS - Änderung Status i.R. der städtebaulichen Zielstellung
Friedenshof	Kap. 4.2.2: Stadtteilzentrum Friedenshof I	NVZ	NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I	Neueinstufung als NVS - unter Beachtung der städtebaulichen Zielstellung im Stadtteilzentrum Friedenshof I
Kapitänspromenade (Wismar-Friedenshof)	Kap. 4.2.3: Stadtteilzentrum Friedenshof II	solitärer NVS integrierte Lage (Lidl)	NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II	Neueinstufung als NVS - unter dem Entwicklungsziel als Stadtteilzentrum
Kagenmarkt / Poeler Straße	Kap. 4.2.4: Stadtteilzentrum Kagenmarkt	bipolares NVZ	nördlicher Bereich: Aufhebung NVZ	Eigentümnutzungsrechte gemäß B-Plan zu beachten!
			NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt	Neueinstufung als NVS
Am Wiesengrund	Kap. 4.2.5: Schwanzenbusch / Am Wiesengrund	NVZ	NVS Schwanzenbusch / Am Wiesengrund	Neueinstufung als NVS
Wismar Dargetzow	Kap. 4.2.6: Dargetzow	kein Status	solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente	Neueinstufung als NVS

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
Kapitel 4.2.7 Sonstige solitäre NVS in integrierter Lage der HWI (7)				
Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf)	Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	keine Änderung
Lübsche Straße West (Wismar-West)	Lübsche Straße West (Wismar-West)	solitärer NVS integrierte Lage (Lidl)	solitärer NVS integrierte Lage (Lidl)	keine Änderung, Erweiterungsbau geplant
Lübsche Straße Ost (Wismar-West)	Lübsche Straße Ost (Wismar-West)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	keine Änderung
Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof)	Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof II)	solitärer NVS integrierte Lage (Norma)	solitärer NVS integrierte Lage	keine Änderung, aber Ruine durch Brand – Neubau geplant
Begonienweg (Wismar-Friedenshof)	Begonienweg (Wismar-Friedenshof II)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	keine Änderung
Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof)	Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof I)	solitärer NVS integrierte Lage (Sky)	solitärer NVS integrierte Lage (REWE)	keine Änderung (nur Anbieterwechsel)
Philosophencenter (Wismar-Ost)	Philosophencenter (Wismar-Ost)	solitärer NVS integrierte Lage (Norma)	solitärer NVS integrierte Lage (Norma)	keine Änderung
<i>Bürgermeister-Haupt-Straße (Wismar Süd)</i>	<i>entfällt</i>	<i>sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels - nicht integrierte Lage (Aldi)</i>	<i>entfällt wegen Verlagerung</i>	<i>entfällt mit Umsetzung B-Plan 69/17 (Drewes Wäldchen)</i>
Kapitel 4.2.8 Sonstige solitäre NVS in städtebaulich nicht integrierter Lage der HWI (2)				
Hoher Damm (Wismar-Nord)	Hoher Damm (Wismar Nord)	sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels - nicht integrierte Lage (Norma)	solitärer NVS nicht integrierte Lage (Norma)	keine Änderung (Änderung evtl. nach Rechtskraft B-Plan 48/18)
Am kleinen Stadtfeld	Rothenor / Am kleinen Stadtfeld	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	solitärer NVS – nicht integrierte Lage	Neueinstufung

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
Kap. 4.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte – nicht integrierte Lage der HWI				
Am kleinen Stadtfeld	Kap. 4.3.1: Rothentor / Am kleinen Stadtfeld	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente	Neueinstufung
<i>nicht aufgeführt</i>	Kap. 4.3.2: Dammhusen / An der Westtangente	<i>ohne Status</i>	Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente	Neueinstufung
Kap. 5 Umlandgemeinden				
Sonderstandort Kritzow - Hornstorf	Kap. 5.1: Sonderstandort Kritzow - Hornstorf	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	keine Änderung, Entwicklung abgeschlossen
Dorf Mecklenburg	Kap. 5.2:	perspektivisches NVZ Dorf Mecklenburg	Aufhebung	Aufhebung
	Kap. 5.2.1: Schweriner Straße in der Gemeinde Dorf Mecklenburg	solitärer NVS Schweriner Straße integrierte Lage	solitärer NVS Schweriner Straße integrierte Lage vrsl. keine Änderung	Verlagerung Penny offen
	Kap. 5.2.2: Karl-Marx-Straße in der Gemeinde Dorf Mecklenburg	ohne Status	solitärer NVS Karl-Marx-Straße (Netto)	Neueinstufung
Sonderstandort Gägelow	Kap. 5.3.1: MEZ in der Gemeinde Gägelow	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung (MEZ)	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung (MEZ)	keine Änderung, aber Verlagerung NORMA, Anpassung B-Pläne erforderlich
	Kap. 5.3.2: solitärer NVS Klützer Straße	ohne Status	solitärer NVS Klützer-Straße in städtebaulich (teil)integrierter Lage (Neustandort NORMA)	Neueinstufung

Quelle: eigene Erstellung EM, AfRL WM und Bauamt der HWI, 2020

Anlage 3: Sortimentsliste für den SUR Wismar – aktualisiert

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant:</i>	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kinderwagen
Reformwaren	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer- und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbelege	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf / -geräte	Zoologische Artikel, lebende Tiere

Quelle: vgl. REHK SUR Wismar 2012: S. 80, aktualisiert gemäß Festlegung Kap. 6

Unterzeichnung

Die Unterzeichner stimmen den Festlegungen zu Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2020 für den Stadt-Umland-Raum Wismar zu und erklären damit ihren Willen zur weiteren Zusammenarbeit.

.....

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

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2021-640	
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich	Aktenzeichen:
		Datum: 25.01.2021	Verfasser: Bichbäumer, Sandra
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Gägelow" hier: Aufstellungsbeschlüsse			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja Nein Enthaltung
23.02.2021	Gemeindevertretung Gägelow		

Beschlussvorschlag:

1. Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 „Gewerbegebiet Gägelow“ in der jeweils aktuellen Fassung sollen die Satzungen über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt werden.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Innerhalb der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Damit reagiert die Gemeinde auf entsprechende Maßgaben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung im Zusammenhang mit der Standortverlagerung „Norma“.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat im Jahr 1991 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 sowie im Jahr 1993 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 1 liegt vor i. d. F. der 6. Änderung. Die Änderungen 1 bis 4 des Bebauungsplanes Nr. 2 erlangten keine Rechtskraft.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 schafft die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung des Nahversorgers „Norma“ aus dem Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) an die Landesstraße 01. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie einige Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Wismar bewerteten die Standortverlagerung auf einer außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019 grundsätzlich positiv, knüpften dies jedoch an eine Maßgabe. Es wurde gefordert, dass die Gemeinde Gägelow in ihren Gewerbegebieten, insbesondere in denen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2, nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente ausschließt.

Um den Vorgaben der Raumordnung zu entsprechen, beschließt die Gemeinde Gägelow daher die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Ziel, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne als unzulässig festzusetzen. Es wird die Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu Grunde gelegt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. In den Gewerbegebieten der Bebauungspläne sind bereits in den aktuellen Fassungen einschränkende Festsetzungen zu der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen worden. Mit der 7. Änderung bzw. der 5. Änderung findet eine weitere Ausdifferenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben statt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Daraus begründet sich die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten steht noch aus. Festzuhalten ist jedoch, dass Mittel für dieses Verfahren nicht angesetzt waren.

Anlagen:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2021-642				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 28.01.2021 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5.Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee" hier: Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
15.02.2021	Bauausschuss Gägelow				
23.02.2021	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

Zur Vorbereitung des weiteren Planungsverfahrens trifft die Gemeindevertretung Entscheidungen zu folgenden Varianten:

1. Die Errichtung eines Lagerplatzes in der Änderung wird abgelehnt.
2. Die Aufstellung der Container innerhalb der Baufenster wird gebilligt.
3. Es wird ein bedingter Lagerplatz in die Änderung aufgenommen, der an das angemeldete Gewerbe gekoppelt ist.
4. Die Einrichtung eines Baufensters zur Errichtung eines Wohnhauses wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Mit dem 26.05.2020 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeinde gefasst. Es fand anschließend die Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Nunmehr finden die Vorbereitungen für das weitere Verfahren statt. Da eine weitere Auslegung nicht auszuschließen ist, bittet Herr Bauer weitere Änderungen aufzunehmen.

So beantragt Herr Bauer die Aufnahme eines Baufensters zur Errichtung eines Wohnhauses im nordöstlichen Teil seines Grundstückes. Ferner möchte er den Lagerplatz zur Unterbringungen folgender Gegenstände nutzen:

-Halbzeuge aus Metall z.B. Träger, Rohre, Winkel für die Tätigkeit im KFZ Bereich

- bis zu 3 Überseecontainer (dauerhaft) zur Unterbringung von Kleinmaterial

-geringe Mengen an Baumaterialien z.B. Pflastersteine ; Mauersteine ; Teile für Abwasserleitungen zum eigenen Gebrauch -alles Stapelware auf Europaletten (kein Schüttgut)

- geringe Mengen an Schüttgut zur Instandhaltung der Verkehrsflächen auf dem Flurstück 174/2 (Kies und Asphalt)

Hinsichtlich der Container ist festzuhalten, dass die Aufstellung baurechtlich nur innerhalb der geplanten Baufenster möglich wäre und nicht auf dem Lagerplatz.

Die Gewerbebeanmeldung, die den Amt vorliegt, lautet:

„Betrieb einer Photovoltaikanlage und den damit zusammenhängenden Tätigkeiten“ sowie „Reparatur und Instandhaltung von Land- Forstwirtschaftlichen Maschinen; Maschinen der Bauwirtschaft und anderer Maschinen“.

Laut den derzeitigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 14, 1. Änderung sind nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des Gebietes zulässig. Lagerplätze sind generell nicht zulässig.

Für den derzeitig geplanten Lagerplatz östlich des Geländes wurde im Jahr 2012 eine Baugenehmigung zur Erstellung von Mitarbeiterparkplätzen erlassen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

- Skizze zum gewünschten Baufenster

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2021-643	
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich	Aktenzeichen:
		Datum: 01.02.2021	Verfasser: Bichbäumer, Sandra
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest" der Gemeinde Gägelow			
Abwägungs- und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja Nein Enthaltung
15.02.2021	Bauausschuss Gägelow		
23.02.2021	Gemeindevertretung Gägelow		

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeinde hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 3) Die Gemeindevertretung beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A Planzeichnung, dem Teil B Text und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Satzung.
- 4) Die Begründung wird gebilligt.
- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 schafft die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung des Nahversorgers „Norma“ aus dem Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) an die Landesstraße 01. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie einige Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Wismar bewerteten die Standortverlagerung auf einer außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019 grundsätzlich positiv, knüpften dies jedoch an eine Maßgabe. Es wurde gefordert, dass die Gemeinde Gägelow in ihren Gewerbegebieten, insbesondere in denen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2, nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente ausschließt.

Um den Vorgaben der Raumordnung zu entsprechen, hat die Gemeinde Gägelow daher die Aufstellung 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Ziel beschlossen, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten der

Bebauungspläne als unzulässig festzusetzen. Es wird die Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu Grunde gelegt.

Das Amt für Raumordnung hat eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt, sobald die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 aufgestellt sind. Mit dem Vorliegen der positiven Stellungnahme beschließt die Gemeinde Gägelow die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.

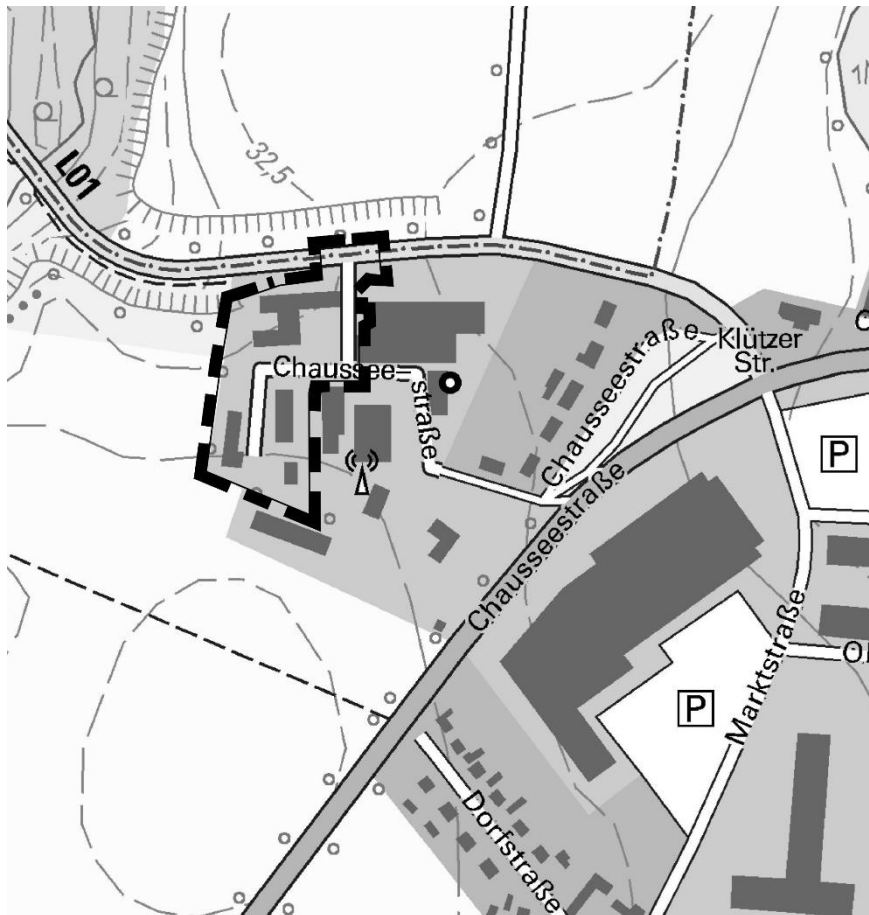
Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22, zugehörige Begründung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



Deckblatt: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22

„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 03.02.2021

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Begründung zur Satzung der Gemeinde Gägelow
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	9
2.5 Flächenbilanz.....	10
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	10
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	11
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	11
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	12
5. Umweltbelange.....	12
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	12
5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	13
5.3 Erfassung des Baumbestandes	15
5.4 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.....	16
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung- AFB	16
5.6 Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)	19
5.7 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange.....	21
6 Planwirkungen	25
7. Immissionsschutz.....	26
8. Sonstiges.....	26

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 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird das Ziel verfolgt, die bestehende Gewerbebrache zu Gunsten der Errichtung eines Nahversorgers umzunutzen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant seinen jetzigen Standort im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ), südöstlich des Geltungsbereiches, zugunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu verlegen. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Im Vorfeld dieser Planung hat hierzu bereits eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden stattgefunden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wurde am 24.08.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung fand vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 statt. Im selben Zeitraum wurden auch die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde geprüft. Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen und Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22. Die vorgebrachten Hinweise wurden in der Abwägung zur Kenntnis genommen und ggf. ergänzt. Die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden auf Grundlage der erhaltenen Stellungnahmen weiter ausgeführt. Weiterhin wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, welche Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ befindet sich im Westen der Ortschaft Gägelow am Prosekener Grund. In der Ortslage Gägelow sind neben dem MEZ auch Sondergebiete für einen Baumarkt, einen Möbelmarkt sowie diverse weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Landesstraße 01
im Osten: durch ein Gewerbegebiet
im Süden: durch ein Gewerbegebiet und
im Westen: durch Grünland sowie Ackerflächen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,1 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 i. d. F. der 3. Änderung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird im Flächennutzungsplan aktuell als Gewerbefläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

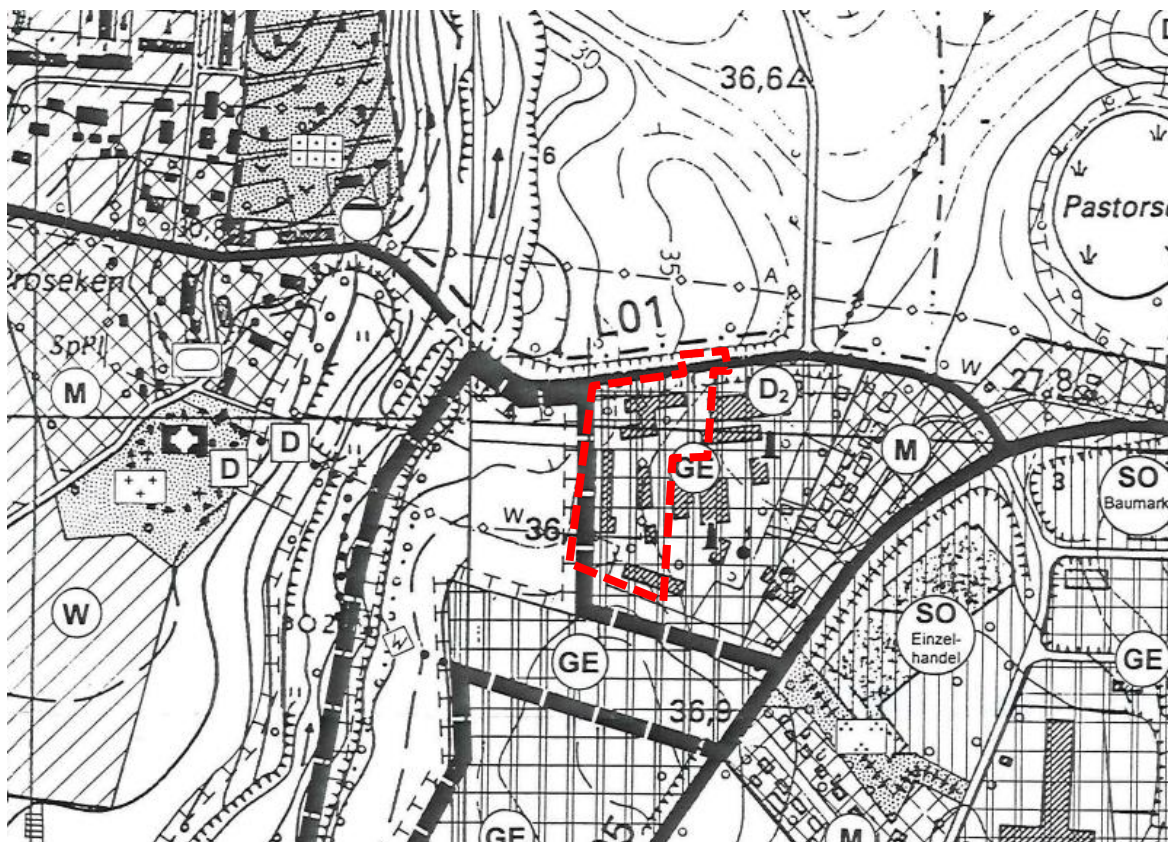
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S: 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

- 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

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 Großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise im Stadt-Umland-Raum anzusiedeln. Voraussetzung hierfür sind intensive funktionale und verkehrliche Verflechtungen mit der Kernstadt sowie der Ausschluss von Beeinträchtigungen der Einzelhandelsfunktion.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat der Standortverlagerung des Einzelhandelsbetriebes „Norma“ unter der Maßgabe zugestimmt, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 ausgeschlossen werden. Dieser Maßgabe ist die Gemeinde Gägelow mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefolgt. Es wird das Planungsziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne als unzulässig festzusetzen. Hierbei wird die Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu Grunde gelegt.

Die Gemeinde Gägelow stellt den Bebauungsplan Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf, um brach liegende Flächen wieder nutzbar zu machen. Damit wird den Grundsätzen, der Innenentwicklung den Vorzug vor Außenentwicklung zu geben sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, entsprochen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

In Gägelow gibt es bereits Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum und einen Baumarkt, die südöstlich von dem Geltungsbereich liegen. In dem Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum befindet sich das Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Dort ist bereits ein Norma-Markt ansässig, welcher nun zwecks Verkaufsflächenvergrößerung seinen Standort verlegen möchte. Als geeigneter Standort wurde der westliche Ortseingang von Gägelow entlang der Landesstraße 01 ausgewählt.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow. Er definiert einen städtebaulichen Missstand. Es befinden sich dort die nicht mehr genutzten Gebäude eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte, die sich in einem offensichtlich verwahrlosten Zustand befinden. Hiervon zeugen eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden. Zudem gibt es dort brachliegende Nebenanlagen, Garagen sowie Einträge von Hausmüll und Bauschutt.

Das Gebiet liegt direkt an der Landesstraße 01 über die es auch mittels einer Zufahrt erschlossen wird. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Baumreihen mit Pappeln und Ahornen.

Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“



Zufahrt zum Gelände von der L 01



Ehemaliges Lehrlingswohnheim



Brache südlich im Geltungsbereich



Garagen und Baumreihen

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Schaffung einer planrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1 200 m² in Verbindung mit einem Bäcker bzw. Fleischer.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß gestattet es zusätzlich zu den Hauptgebäuden auch den ermittelten Stellplatzbedarf von mindestens 80 Stellplätzen sowie die dazugehörige Zufahrt baulich umzusetzen.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. Dadurch wird die Realisierung eines ausreichend großen Gebäudekörpers für den Nahversorger gewährleistet. Es ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Firsthöhe auf maximal 11,0 m begrenzt wird. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Maßgebend ist die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Damit wird eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur erreicht.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von zwei Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem für die Firsthöhe definierten Bezugspunkt zulässig ist. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von sechs Fahnenmasten und notwendigen Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem definierten Bezugspunkt. Damit wird dem Verbrauchermarkt die Möglichkeit einer zeitgemäßen Werbung eingeräumt.

Im Einmündungsbereich zur Landesstraße 01 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Dadurch wird ein schonender Umgang mit der Ressource Boden sichergestellt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind dort eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird ein sanfter Übergang der Bebauung in die Landschaft erzeugt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Plangebietes wurde auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, um die dort bestehenden Bäume nicht zu beeinträchtigen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.

Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22,
Architekturbüro Sauerwein, Kühlungsborn

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 ein Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 10° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere

Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Materialien zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen 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.

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 und Stellplätze

Der Nahversorger wird über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die in die Landesstraße 01 mündet, erschlossen. Das Flurstück 155/79 (ca. 1 300 m²) auf dem sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet, ist im privaten Eigentum. Um die Zufahrt der Anlieger zu den Grundstücken sicherzustellen, wurden daher zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der angrenzenden Flurstücke festgesetzt. Dies betrifft die Flurstücke 155/76, 155/77 und 155/81 der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Ein 10 m breiter Einfahrtsbereich sichert eine auch für den Lieferverkehr ausreichend dimensionierte Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet.

Die Landesstraße 01 mündet nach ca. 300 m in Richtung Ortsmitte vom Plangebiet entfernt in der Bundesstraße 105. Somit verfügt der Nahversorger über eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen in Gägelow. Zusätzlich befindet sich eine Bushaltestelle an der Landesstraße 01 auf der Höhe des Sonstigen Sondergebietes SO. Eine enge verkehrliche Verflechtung mit der Kernstadt Wismar ist gegeben.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl für die Kunden des Nahversorgers durch den Vorhabenträger bereitzustellen. Es wurde ein Stellplatzbedarf von mindestens 80 Stellplätzen ermittelt. Die Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

In dem Einmündungsbereich zur Landesstraße 01 werden von Bebauung freizuhalten Flächen in Form von Sichtdreiecken festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt ca. 1,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	9 100
Verkehrsflächen	2 100
Plangebiet, Summe	11.200

Nach § 13a Abs. 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 m² nicht übersteigen. Für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8 ergeben sich 7 300 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandene Infrastruktur entlang der Landesstraße 01. Die vorhandenen Leitungen sind ggf. anzupassen. 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 erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar aus dem Wasserwerk in Gramkow. Die neuen Hausanschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar anzuschließen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Im Jahr 2017 wurde in der Gemeinde Gägelow ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Die notwendige Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden kann in dem Geltungsbereich über einen in östlicher Richtung (ca. 130 m entfernt) an der Landesstraße 01 vorhandenen Vertragshydranten sichergestellt werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverband Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. An die vorhandenen Anschlüsse kann angebaut werden.

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Dies dient Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband in das vorhandene Leitungssystem entlang der Landesstraße 01 einzuleiten. Abstimmungen sind darüber hinaus auch mit dem Grundstückseigentümer, dem Straßenbauamt Schwerin, zu führen.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt. Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss des geplanten Baugebietes an das Gasnetz ist vorgesehen. Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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 oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

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 Fläche des Sonstigen Sondergebietes befindet sich im Eigentum der Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG. Die Verkehrsflächen sind im privaten Eigentum. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger, Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Umweltbelange

5.1 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 des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beträgt ca. 1,1 ha. Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m² 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 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird das Ziel verfolgt, die bestehende Gewerbebrache zu Gunsten der Errichtung eines Nahversorgers umzunutzen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant seinen jetzigen Standort im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ), südöstlich des Geltungsbereiches, zugunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu verlegen. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden.

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg

unmittelbar angrenzend an Wismar. Zudem liegt die Gemeinde verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar mit Grevesmühlen verbindet. In der Ortslage Gägelow sind neben dem MEZ auch Sondergebiete für einen Baumarkt, einen Möbelmarkt sowie diverse weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow, am Prosekener Grund. Er definiert einen städtebaulichen Missstand. Es befinden sich dort die nicht mehr genutzten Gebäude eines ehemaligen Lehrlingswohnheimes und einer Gaststätte, die sich in einem offensichtlich verwahrlosten Zustand befinden. Hiervon zeugen eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden. Zudem gibt es dort brachliegende Nebenanlagen, Garagen und diverse Altmaterialien.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Landstraße L 01, im Süden und Osten an Gewerbebetriebe und im Westen an Grünland und Ackerflächen.

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

Fachplanungen

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

Naturräumliche Gliederung

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

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering (siehe Karte 9).
- Nordwestlich, in etwa 2 500 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 1 500 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. 2 500 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 2 500 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (NSG) Nr. L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (in ca. 1 500 m Entfernung)

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

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM11359 – Baumgruppe – westlich in und angrenzend an das Plangebiet

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

- NWM10635 – Feldgehölz, Entfernung ca. 125 m in westliche Richtung
- NWM10626 – Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation, Entfernung ca. 170 m in westliche Richtung
- NWM11367 – Baumgruppe, Entfernung ca. 170 m



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

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Das im Kartenportal Umwelt M-V dargestellte gesetzlich geschützte Biotop NWM11359 „Baumgruppe“, westlich in und angrenzend an das Plangebiet entspricht nicht mehr den Vorgaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V. Auch die untere Naturschutzbehörde bestätigte bei einem Vorort-Termin, dass man bei dieser Baumgruppe nicht mehr von einem gesetzlich geschützten Biotop ausgehen kann. Die Baumgruppe steht auf dem ehemaligen Gelände des Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL). Angrenzend zum Biotop befindet sich die Landesstraße 01, das ehemalige Betriebsgebäude sowie ein Lagerplatz, der durch einen betonierten Weg zugänglich ist.

Durch den benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzenden Biotopstrukturen möglich. Diese sind durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie dem angrenzenden Lagerplatz anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die zusätzlichen mittelbaren Wirkungen können als gering eingeschätzt werden. Bei der im Bebauungsplan genannten Bebauung, handelt es sich um eine Neuerrichtung eines Nahversorgers, die vorhandene Brache wird im Zuge der Bebauung zurückgebaut.

Mit dieser Bebauung sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde als nicht erheblich und störend eingestuft, da sich in unmittelbarer Nähe keine Wohngebiete befinden, sondern lediglich gewerbliche Nutzungen. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters aus, sodass, unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

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

5.3 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 erheben.

Im nordwestlichen Bereich bzw. westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Die Baumgruppe besteht aus jungen Laubbäumen (Pappel und Ahorn). Umgeben wird die Baumgruppe von der Landesstraße L01, der Gewerbefläche sowie einem teilweise betonierten Feldweg der zu einem Lagerplatz führt. Nach Angaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V müssen Feldgehölze, die unter dem Schutz stehen, an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben und in der freien Landschaft verortet sein. Bei dieser Baumgruppe trifft dies nicht zu. Auch ein Vorort-Termin mit einem Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde bestätigte die fehlerhafte Einordnung der Baumgruppe als gesetzlich geschütztes Biotop. Er verwies darauf, dass das Gelände vor der Wende von dem Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) genutzt wurde und die Abgrenzung noch heute durch den vorhandenen Zaun am Rand des Gehölzes nachzuweisen ist.

Die aus Pappeln bestehende Baumreihe bildet den westlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes. Mit Umsetzung der Planungsziele, sind die Baumreihe sowie die Baumgruppe (tlw.) nicht sinnvoll zu erhalten. Obwohl die Pappeln überwiegend einen Stammumfang über 100 cm besitzen, sind sie nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ein entsprechender Fällantrag für die Fällung der Pappeln, die sich im Innenbereich befinden, ist demnach nicht erforderlich.

Generell ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.

Ebenfalls sind die Abrissarbeiten bzw. Baufeldberäumung sowie Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außer als Brutzeit von Vögeln sowie Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

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 Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) kartiert werden. Neben dem ehemaligen brach liegenden, aufgelassenen Lehrlingswohnheimes und angrenzender Gaststätte, welches sich direkt an der L01 befindet, sind im südlichen Bereich des Plangebietes eine ruinöse Lagerhalle/ Werkstatt und mehrere nicht mehr genutzte Garagen zu finden. Das gesamte Areal ist bereits versiegelt und aktuell mit Brombeersträuchern, Hundsrose, Kreuzdorn und weiteren wildwachsenden Pflanzen bewachsen. Westlich angrenzend befindet sich eine Baumgruppe (BBG), die aus Pappeln und Ahornen besteht. Südlich der Baumgruppe bildet eine Baumreihe (BRR) aus Pappeln den westlichen Abschluss des Plangebietes. Im Norden grenzt die Landesstraße L01 sowie Ackerflächen ans Plangebiet an, östlich befinden sich zwei Gewerbebetriebe.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung- AFB

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht (Stand: Juli 2020) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz und wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch den Gutachter eine aktuelle Erfassung der Artengruppe Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabensgebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Gägelow und umfasst ein teilweise aufgelassenes Gewerbegebiet mit einem zweigeschossigen ehemaligen Lehrlingsgebäude, einer eingeschossigen ehemaligen Gaststätte sowie einigen Nebenanlagen wie Garagen und einer Lagerhalle/ Werkstatt. Der gesamte

Gebäudebestand befindet sich in einem verwahrlosten Zustand, der u.a. durch eingeschlagene Fensterscheiben in den Gebäuden erkennbar wird. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzt eine Baumgruppe aus Pappel und Ahorn sowie im Westen eine Reihe von Schwarzpappel-Hybriden in einem Alter von etwa 50 Jahren an.

Mit Umsetzung der Planungsziele sollen auf dem Gelände alle Gebäude zurückgebaut sowie alle Pappeln entfernt werden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorgaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

Im § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1-4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere zu besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,

- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wild lebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen/ FCS-Maßnahmen¹).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen:

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung der Artengruppe Vögel und Fledermäuse waren der zurückzubauende Gebäudebestand und der nicht zu erhaltene Baumbestand im Nordwesten bzw. Westen des Plangebietes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 12 Brutvogelarten, die sowohl im Gebäude- als auch im Gehölzbestand nachgewiesen werden konnten. Es handelt sich dabei um folgende Arten: Ringeltaube, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Mönchgrasmücke, Dorngrasmücke, Grünfink, Stieglitz und Bluthänfling. Da die Arten Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling mehrjährig dieselben Nester bzw. dieselben Nistplätze nutzen, ist eine Durchführung von CEF-Maßnahmen beim Abbruch der Gebäude erforderlich. Es wird empfohlen

¹ Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen. Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF Maßnahmen – measures to ensure the „continued ecological functionality“) und sogenannte FCS Maßnahmen (measures to ensure a "favorable conservation status) zu unterscheiden. Es handelt sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei FCS-Maßnahmen der konkret-individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert.

Nischenbrüterhöhlen sowie Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes anzubringen.

Die weiteren kartierten Brutvogelarten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze, sodass mit Umsetzung der Planungsziele erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude wurden die Fassaden nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Auch Mauerspalt, Risse, Fugen und Öffnungen wurden intensiv geprüft. Der Baumbestand wurde zum einen im unbelaubten Zustand nach Baumhöhlen abgesucht und zum anderen erfolgte eine Ausflugkontrolle. An den Gebäuden sowie im Baumbestand gelangen keine Nachweise von Fledermäusen.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, haben Gebäudeabbrucharbeiten sowie die Entfernung der Gehölze und sonstiger Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt für die Untersuchung der Artengruppe Reptilien und Amphibien waren Hohlräume, Steinplatten oder Wurzelbereiche (Reptilien) oder feuchte (Erd-) Löcher, temporäre Klein- bzw. Stillgewässer, Steinhaufen oder Baumstümpfe (Amphibien).

Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen angebracht. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und zuvor hineingefallene Tiere aus den Gruben zu entfernen sind.

5.6 Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Da sich der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ausschließlich mit der Erfassung und Bewertung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien beschäftigt, werden hier in der Potentialabschätzung die weiteren im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden und relevanten Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie betrachtet. Dieses umfangreiche Artenspektrum soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche in 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).

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

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. Entscheidend hierfür sind u. a. trockene Bedingungen. 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.

Fische

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

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

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 Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer 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

Alle die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Libellenarten leben an naturnahen, dynamischen größeren Fließ- und Stillgewässersystemen bzw. in Moor- und Sumpfbereichen mit Wasserpflanzen, Röhrichtbeständen oder Seggenrieden. Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale somit ausgeschlossen.

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

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare, saubere Stillgewässer, auch dystrophe Gewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und saubere, mäßig bis schnell fließende Bäche und Flüsse mit abwechslungsreicher Ufergestaltung 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.

5.7 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

Das teilweise aufgelassene Gewerbegebiet mit ruinösen Gebäudebestand des ehemaligen Betriebsgeländes (ehemaliges Lehrlingsgebäude und Gaststätte) sowie deren Nebenanlagen (Garagen, Lagerhalle/ Werkstatt) stellen potentiell ein Habitat für

Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse dar. Mit dem Abriss des Gebäudes ergibt sich ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde beschrieben, dass drei Brutvogelarten im Gebäude nachgewiesen wurden und vor dem Gebäudeabriss entsprechende CEF-Maßnahmen erforderlich sind, um die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz und Bachstelze ist durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen an dem zu errichtenden Gebäude angebracht werden.

Wichtig dabei ist, dass CEF-Maßnahmen bereits vor Baufeldfreimachung, ökologisch voll funktionsfähig sein müssen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Maßnahmen einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf erfordert.

Ein Nachweis von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien in und um den Gebäudebestand ist seitens des Gutachters nicht erfolgt, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Baumgruppe vorhanden, die im Zuge der Errichtung des Nahversorgers teilweise entfernt werden muss. Zudem ist die am westlichen und südlichen Planungsrand befindliche Baumreihe aus Pappeln nicht sinnvoll zu erhalten.

Das festgestellte Arteninventar der Artengruppe Brutvögel weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gehölzen auf dem Gelände sowie in der Nähe des Geltungsbereiches. Laut Gutachter erstrecken sich die Reviere der Brutvögel auf die Bereiche außerhalb des Plangebietes, sodass kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen darf.

Ein Nachweis von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien in und um den Gehölzbestand ist seitens des Gutachters nicht erfolgt, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sowie in deren Umgebung sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Ein Vorkommen der Artengruppe Amphibien wird demnach ausgeschlossen.

➤ Umnutzung von Flächen

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

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst den nordwestlichen Bereich der Gemeinde Gägelow. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände, welches derzeit brach liegt. Durch die aktuell angrenzende gewerbliche Nutzung stellt sich das Plangebiet als bereits anthropogen vorgeprägt dar, so dass bereits aktuell nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird dieses Gelände umgenutzt und ein Gebäude für einen Nahversorger errichtet.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die CEF- bzw. FCS-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abriss des ruinösen Betriebsgebäudes zu beachten.

➤ Lärm

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist mit vermehrten Lärmimmissionen aufgrund von Liefer- und Einkaufsverkehr zu rechnen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch keine Wohngebiete, sondern lediglich gewerbliche Nutzungen, die Landesstraße 01 sowie Grünland und Ackerflächen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen und eine zusätzliche verkehrliche Belastung von ruhigen Wohnstraßen sind daher ausgeschlossen.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist (siehe AFB), 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 Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 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:

- Der beabsichtigte Abriss von baulichen Strukturen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit und außerhalb der Nutzung potentieller Sommerquartiere, d. h. innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28./29. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel oder Hangplätze der Fledermäuse zerstört werden.
- Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist beim Abbruch der Gebäude und Bäume erforderlich. Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:
 - *4 Stück Nischenbrüterhöhlen*
 - Die Nisthilfen sind bis zum 1. April 2021 und vor dem Gebäudeabriss fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen
 - *1 Stück Sperlingsmehrfachquartier*
 - Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen am Baumbestand angebracht werden
- 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und Gebäudeteilen keine Brutvögel brüten, Fledermaus, Amphibien und Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

6 Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus einem aufgelassenen bzw. nicht mehr genutzten Betriebsgelände beschreiben.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung wird dem städtebaulichen Missstand des nicht mehr genutzten Geländes (ehemaliges Lehrlingswohnheim, Gaststätte sowie Nebenanlagen) am Prosekener Grund entgegengewirkt. Der Lebensmittelmarkt, der sich derzeit noch im Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) in Gägelow befindet, strebt einen Standortwechsel und eine Verkaufsflächenvergrößerung an, sodass das Gelände als geeigneter Standort ausgewählt wurde.

Aufgrund der Aufwertung bzw. Umnutzung der derzeit brach liegenden Fläche sind die zu erwartenden Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden. Die zu erwartende Eingriffe in das Landschaftsbild können sogar als positiv bewertet werden, da der städtebauliche Missstand verschwindet.

Da der Geltungsbereich bereits aus überwiegend versiegelten und anthropogen beeinträchtigten Flächen besteht, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotopen auszuschließen. Der Wegfall der Bäume ist aus naturschutzfachlicher Sicht zwar als Abwertung zu betrachten, dient aber der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes sowie der Aufwertung der Fläche. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stehen ausreichend Gehölzstrukturen zur Verfügung. Zudem werden die Parkplatzflächen mit Grünstrukturen und Laubgehölzen gestaltet.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches, hinter dem zu errichtenden Gebäude des Verbrauchermarktes, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es ist dort eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird ein sanfter Übergang der Bebauung in die Landschaft erzeugt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Am südlichen Rand des Plangebietes wurde auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, um die dort bestehenden Bäume als Abgrenzung zur freien Landschaft zu erhalten und nicht zu beeinträchtigen.

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. Die Gebäude würden weiter verfallen und ein negatives und verwahrlostes Bild darstellen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Die Planungsarbeiten wurden so durchgeführt, dass die Umweltbelange hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet stets beachtet werden.

7. 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.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist mit vermehrten Lärmimmissionen aufgrund von Lieferverkehr zu rechnen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch keine Wohngebiete. Bei den an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 angrenzenden Flächen handelt es sich um Gewerbe-, Verkehrs- und landwirtschaftliche Flächen. Eine entsprechende Darstellung liegt auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow vor. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen und eine zusätzliche verkehrliche Belastung von ruhigen Wohnstraßen sind daher ausgeschlossen. Es wird auf immissionsschutzrechtlich relevante Festsetzungen verzichtet.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von zu tolerieren.

8. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. 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.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von

wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i. V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gemeinde Gägelow, den

Der Bürgermeister

GEMEINDE GÄGELOW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 03.02.2021

Amt für Raumordnung und

R	WV	Eilt	186
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
03. Nov. 2020			
Afz 1945			
Bgm	HA	KÄ	BA



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

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

Bearbeiter: Johann Bastrop
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: johann.bastrop@afriwm.mv-regierung.de
Datum: 29.10.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nord-west“ der Gemeinde Hohenkirchen

hier: Nachforderung von Unterlagen

Ihr Schreiben vom: 17.09.2020 (Posteingang: 17.09.2020)

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

mit Schreiben vom 17.09.2020 bitten Sie um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zum o. g. Vorhaben im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Vorhaben ist aktuell nicht Bestandteil des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

Auf einer außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019, an der neben dem Landkreis NWM, dem Energieministerium und dem Amt Grevesmühlen Land vier weitere Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raumes Wismars teilnahmen, wurde die geplante Verlagerung des Norma-Marktes grundsätzlich positiv bewertet und mitgetragen. Dies wurde allerdings an folgende Maßgabe geknüpft:

- Forderung eines gleichzeitigen Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten der Gemeinde Gägelow. Dies betrifft insbesondere die B-Pläne Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow- westlicher Teil“ und Nr. 2 „Gewerbegebiet Gägelow- östlicher Teil“.

Seitens der Gemeinde wurde bislang kein entsprechender Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss vorgelegt.

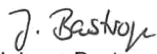
Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Standortverlagerung von „Norma“ auf der genannten Sitzung am 02.04.2019 grundsätzlich positiv bewertet und mitgetragen wurde, dies jedoch an Maßgaben geknüpft wurde.

Um den Vorgaben der Raumordnung zu entsprechen, beabsichtigt die Gemeinde Gägelow daher die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Ziel aufzustellen, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne als unzulässig festzusetzen. Es wird die Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu Grunde gelegt.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Vor diesem Hintergrund kann das Vorhaben durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung derzeit nicht abschließend bewertet werden. Sobald die Gemeinde den geforderten Nachweis erbracht hat, stelle ich Ihnen eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Johann Bastrop

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine positive Stellungnahme nach Erbringung des Nachweises in Aussicht gestellt wird.

Der Gemeinde Gägelow wurde in einer gemeinsamen Beratung mit der obersten Landesplanungsbehörde die Mitteilung gegeben, dass die Aufstellung der beiden Änderungssatzungen und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 in einer gemeinsamen Sitzung gefasst werden können. Vor diesem Hintergrund setzt die Gemeinde Gägelow die positive landesplanerische Stellungnahme als gegeben voraus.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Grevesmühlen Land
 Für die Gemeinde Gägelow
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

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

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 30.10.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow – Nordwest“ der Gemeinde Gägelow
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 15.09.2020, hier eingegangen am 21.09.2020

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow – Nordwest“ der Gemeinde Gägelow mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 03.08.2020 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 a BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

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

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt .

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

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

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Norma) geschaffen werden.

Bebauungspläne sind nur zulässig, wenn sie mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

In der Begründung auf Seite 4 ist dargelegt, dass die Ansiedlung am geplanten Standort nur ausnahmsweise zulässig ist. Nicht dargelegt wurde, wie diese Ausnahmetatbestände durch die vorliegende Planung bestätigt werden.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein Vorhaben – und Erschließungsplan (Hochbauplan und Lageplan) und ein Durchführungsvertrag. GGF. kann auch der Erschließungsplan in den B-Plan integriert sein. Das muss dann auch aus der Planbezeichnung hervorgehen.

Zum Satzungsbeschluss muss die öffentlich-rechtliche Erschließung möglich sein. Dafür ist die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes nicht ausreichen. Zusätzlich bedarf es der Eintragung einer Baulast. Die Baulast, oder zumindest die Bereitschaft des Grundstückseigentümer zur Eintragung einer solchen Baulast für Norma sollte mit Satzungsbeschluss vorliegen und ist für die Baugenehmigung zwingend erforderlich.

II. Rechtsgrundlagen

Hier sollte darauf abgestellt werden, dass sich die Einbeziehung aller rechtskräftigen Änderungen nur auf den Zeitraum bis zum Abwägungsbeschluss bezieht. Zukünftige Änderungen können nicht Bestandteil der Rechtsgrundlage sein.

III. Planerische FestsetzungenText - Teil B:Zu 1.2

Ich empfehle den Bezugspunkt in der Planzeichnung genau festzulegen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und Höhenpunkte sind angegeben.

Zu 5.

Die Fläche ist genau mit Flurstücksangabe zu bestimmen. Die Begünstigten sind genau zu bestimmen.

Zu 6.

Der Rechtsbezug auf § 1 a BauGB ist zu streichen. Die Anpflanzung erfolgt nicht als Ausgleich, sondern aus gestalterischen Gründen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Allgemeines

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass Bauleitpläne nur zulässig sind, wenn sie mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Die Gemeinde Gägelow wird nach Absprache mit dem Amt für Raumordnung (AfR) die Bebauungspläne Nr. 1 und 2 dahingehend ändern, dass keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr in den Geltungsbereichen zulässig sind. Dadurch sind aus Sicht des AfR die Ausnahmetatbestände erfüllt, so dass die Zustimmung der Raumordnung gegeben werden kann. Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22. Der VE-Plan wird sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung dargestellt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass es der Eintragung einer Baulast bedarf. Die Fa. Norma verfügt über Überfahrrechte für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche. Nach Abschluss des Planverfahrens wird die Eintragung einer Baulast veranlasst. Die Bereitschaft des Eigentümers liegt vor.

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und ergänzt entsprechende Passagen mit: „bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses“.

Zu 1.2

Die Gemeinde ist nach erneuter Überprüfung zu dem Ergebnis gekommen, den Bezugspunkt weiterhin als die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche zu definieren. Dadurch wird ein Bezugspunkt definiert, der sich eindeutig auf das jeweilige Gebäude anwenden lässt.

Zu 5.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird entsprechende Angaben im Teil B Text und der Begründung ergänzen.

Zu 6.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und korrigiert den Rechtsbezug entsprechend.

Begründung

Die gegebenen Hinweise und Ergänzungen werden entsprechend des Abwägungsergebnisses in die Begründung eingestellt.

FD Bauordnung und Umwelt**Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Entsprechend Punkt 5.3 „Erfassung des Baumbestandes“ in der Begründung zum B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Gägelow befinden sich im westlichen und nordwestlichen Plangebiet Baumgruppen sowie an der westlichen Plangebietsgrenze eine Baumreihe aus Ahorn und Pappeln.

Die Pappeln befinden sich im Innenbereich und sind nach § 18 Abs. 1 Punkt 3 NatSchAG M-V nicht geschützt. Die Fällung der Pappeln bedarf keiner Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Es ist zu prüfen, ob die Baumbestände innerhalb der Baumgruppen bzw. der Baumreihen, wie zum Beispiel der Ahorn) dem gesetzlichen Schutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Der Schutzstatus ist gegeben, soweit Bäume einen Stammumfang von 1 m gemessen in 1,30 m Höhe aufweisen.

Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Baumbestand zu prüfen.

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Kompensation für Eingriffe in geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Standorte für die Ersatzpflanzungen sind im Antragsverfahren in einem Lageplan darzustellen.

Artenschutz: Herr Höpel

Die bisher in die Satzung übernommenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, siehe Teil B Text, Hinweise; Punkt 6., sind einzuhalten, umzusetzen und zu kontrollieren.

Darüber hinaus ist in die Satzung aufzunehmen, „dass Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis 28. Februar

Untere Naturschutzbehörde

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

Baum- und Alleenschutz:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Baumgruppe sowie eine Baumreihe aus Pappeln und Ahornen befindet. Im Süden des Plangebietes zieht sich die Baumreihe aus Pappeln fort.

Da sich die Pappeln im Innenbereich befinden, sind diese nach § 18 Abs. 1 Nr. 3 NatSchAG M-V nicht geschützt und für eine Fällung bedarf es keiner Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Die Baumgruppe, bestehend aus Pappel und Ahorn, lässt sich als junger Laubbaumbestand charakterisieren. Die Stammumfänge der Bäume in der Baumgruppe liegen unterhalb von 1 m ,gemessen in 1,30 m Höhe, sodass ein Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht gegeben ist. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von geschützten Bäumen sowie Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die bisher in der Satzung übernommenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen einzuhalten, umzusetzen und zu kontrollieren sind.

In der Satzung wird aufgenommen, dass Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabbrüche zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen ausschließlich innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen sind.

auszuführen sind“, hier zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (siehe dazu auch S. 20, Punkt 5.2. des AFB).

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und im weiteren Verfahren der UNB zur Prüfung vorzulegen. Die vorgelegte Planung enthält Ausführungen zum Natur- und Artenschutz (AFB). Darin wird ausgeführt, dass bei Einhaltung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, hier zur zeitlichen Beschränkungen von Gehölz- und Gebäudebeseitigungen sowie die Anbringung von Ersatzquartieren für Nischen- und Höhlenbrütern, Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten sind. In die Satzung, hier Teil B-Text, wurden diese Maßnahmen, bis auf die Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich des Zeitpunktes von Gehölz- und Gebäudebeseitigungen, explizit mit aufgenommen.

Da die Einschätzung der Gutachter mitgetragen wird, ist die Satzung entsprechend zu ergänzen.

Sofern sichergestellt wird, dass die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, incl. der o.a. Ergänzung, bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten werden, sind entgegenstehenden Belange derzeit nicht erkennbar.

Rechtsgrundlagen

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

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

Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

Begründung

Die allgemeinen Ausführungen und gesetzlichen Grundlagen zum genannten FFH-Gebiet werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt werden soll, um die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten darzustellen. In dem vorgelegten AFB werden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen beschreiben, u.a. zusätzliche Beschränkungen von Gehölz- und Gebäudebeseitigungen sowie die Anbringung von Ersatzquartieren für Nischen- und Höhlenbrütern, die dafür sorgen, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

In der Satzung inklusive in den Hinweisen und dem Teil B - Text wurden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der uNB die Einschätzung des Gutachters mitgetragen wird, sofern sichergestellt wird, dass die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend eingehalten werden. Demnach sind keine entgegenstehenden Belange erkennbar.

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Der Standort für den vorhabenbezogenen B-Plan befindet sich in einem durch Infrastruktur erschlossenen Ortsbereich von Gägelow. Er wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Gägelow bzw. dem beauftragten Zweckverband Grevesmühlen. Die Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Gemeinde Gägelow kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband Grevesmühlen regeln, dass das

1. Wasserversorgung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird. Der zuständige Zweckverband Wismar wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. Abwasserentsorgung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der zuständige Zweckverband Wismar wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser als Abwasser einzustufen ist und der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass das unbelastete Niederschlagswasser aufgrund der Versickerungssatzung durch den Grundstückseigentümer zu versickern ist und zur schadlosen Beseitigung ein Nachweis erforderlich ist.

Die Ausführungen zur Beseitigungs- und Überlassungspflicht werden zur Kenntnis genommen.

Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Bei der öffentlichen Erschließung durch die Gemeinde bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Das gilt auch für bestehende Entwässerungsanlagen. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf. Entsprechend der Begründung zum B-Plan Punkt 3.2 wird vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern und überschüssiges Niederschlagswasser in die bestehenden Anlagen der Gemeinde abzuleiten. Im Teil B-Text fehlt die Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkenwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde oder der beseitigungspflichtige Zweckverband entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde oder den Zweckverband (Versickerungssatzung) ist die Versickerung auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ableitung des Niederschlagswassers einer Erlaubnis bedarf.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow hat sich mit den vorgebrachten Hinweisen auseinandergesetzt und sich entschlossen folgende Festsetzung im Teil B - Text zu treffen:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband in das vorhandene Leitungssystem entlang der Landesstraße 01 einzuleiten.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Regenwasserleitungen wird durch den zuständigen Zweckverband zumindest teilweise mitgetragen. Falls eine vollständige Ableitung nötig sein sollte, sind ggf. entsprechende technische Anlagen zur Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers nötig. Dies ist mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser ohne satzungsrechtliche Regelung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Der Hinweis auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Grevesmühlen, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Entwässerungsanlagen der Zustimmung durch den Zweckverband Grevesmühlen bedürfen. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass dazu ein Entwässerungskonzept bei der unteren Wasserschutzbehörde nachzuweisen ist.

5. Gewässerschutz

Die nebenstehenden Hinweise sind in den Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen worden.

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

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ mit Bearbeitungsstand vom 03.08.2020.

Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

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

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten

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

Brandschutz

Die Ausführungen den Brandschutz betreffend werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Bauleitplanverfahren beachtet.

Die Hinweise zu erforderlichen Zufahrten für Feuerwehreinsätze werden zur Kenntnis genommen. Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichen dimensioniert, um die Manövrierfähigkeit von Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sie die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat.

Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes wird beachtet.

Die Gemeinde Gägelow hat einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden für den Grundschutz ermittelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der objektbezogene Löschwasserbedarf nicht von der Gemeinde getragen werden muss.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sie für die Sicherstellung eines erhöhten Löschwasserbedarfes zu Sorgen hat, sofern durch ihre Bauleitplanung entsprechende Gebäude ermöglicht werden.

Im Jahr 2017 wurde in der Gemeinde Gägelow ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Die notwendige Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden kann in dem Geltungsbereich über einen in östlicher Richtung (ca. 130 m entfernt) an der Landesstraße 01 vorhandenen Vertragshydranten sichergestellt werden.

Richtwerte:

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

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

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

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen stelle ich fest:

Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Hinweis:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Die Richtwerte für die Abstände von Hydranten werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um offene Bebauung.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass keine Baudenkmale betroffen sind.

Die gegebenen Hinweise werden beachtet.

Straßenaufsichtsbehörde

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

Straßenbaulastträger

zur o. a. vorhabenbezogenen B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken. Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz (L01) sichergestellt werden.

Sofern durch das konkrete Bauvorhaben die Befahrung des Plangebietes erforderlich ist, sind die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:

1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Zufahrten zu den Behälterstellplätzen. Diese sind so zu gestalten, dass eine Zufahrt problemlos und ohne Rückwärtsfahrten möglich ist.
3. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist auch entsprechend auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu nehmen.

Zur Durchführung der Abfallentsorgung durch den künftigen Gewerbebetrieb sind u.a. die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:

1. Behälterstellflächen für verschiedene zu trennende Abfälle (PPK, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle, Restmüll etc.) sind zu berücksichtigen.
2. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
3. Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Straßenbaulastträgers

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen.

Abfallwirtschaftsbetriebes

Es wird festgestellt, dass aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Stabstelle Wirtschaftsförderung,
 Regionalentwicklung und Planen
 Postfach 1565
 23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer
 Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222

E-Mail c.haberer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2020-B1-0180

Grevesmühlen, 07.10.2020

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
 07.10.2020

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
 Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow-Nordwest" der Gemeinde Gägelow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

C. Haberer

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden und daher keine Einwände bestehen. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beschädigung oder Verlust der Verursacher die Punkte auf eigene Kosten wiederherstellen lassen muss.

Der Hinweis, dass die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht geprüft wurde, wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
z. H. Frau Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen



Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-266-20-5122-74022
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 28. Oktober 2020

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow – Nordwest“**

Ihr Schreiben vom 15. September 2020, 04-01/13/110-112-B22

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die Umsetzung der Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow- Nordwest“ wird es nicht zum Entzug an landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen. Die betroffene Fläche ist eine Gewerbebrache. Es werden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

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

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass landwirtschaftliche Belange nicht berührt sind und keine weiteren Bedenken oder Anregungen geäußert werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken oder Anregungen geäußert werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU WM bezüglich des Naturschutzes nicht berührt werden.
Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls beteiligt.

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden.

Im Auftrag



Petra Schröder

Wasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Boden

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden, im Planungsbereich befinden.

Von: toeb@lung.mv-regierung.de
Gesendet: 22.10.2020 10:20
An: Bichbäumer, Sandra
Betreff: 20266, Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest"

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 17.09.2020 keine Stellungnahme ab.
Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kathrin Fleisch

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Dezernat Personal, Haushalt
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Tel. 03843/777-134
Fax 03843/777-9134

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.regierung-mv.noclick_de/Datenschutz

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass das LUNG M-V zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme abgibt.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
GB Bauamt-SG Planung
Rathausplatz 1
DE-23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@lavr-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB202000735

Schwerin, den 22.09.2020

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan N 22 Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest der Gem. Gägelow

Ihr Zeichen: .

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte** ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.

Die genaue Lage wird den Anlagen entnommen.

Die nebenstehenden Bestimmungen des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes werden zur Kenntnis genommen.

Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.**

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel



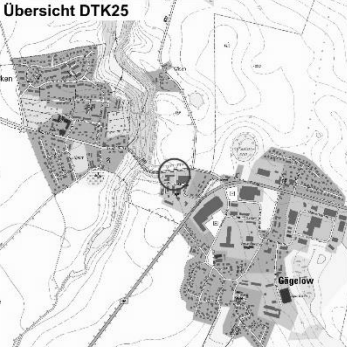
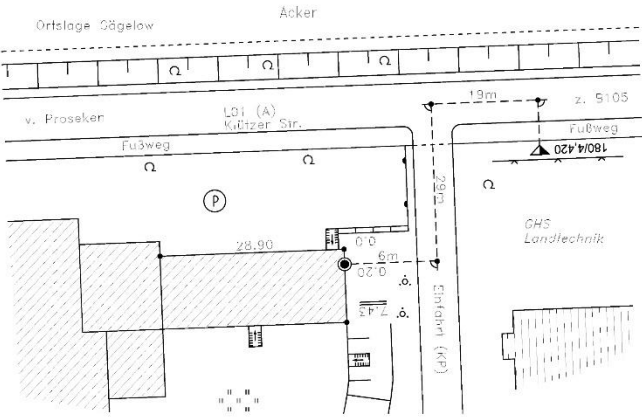
Die nebenstehenden Bestimmungen des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes werden zur Kenntnis genommen.

Das beiliegende Merkblatt wird beachtet.

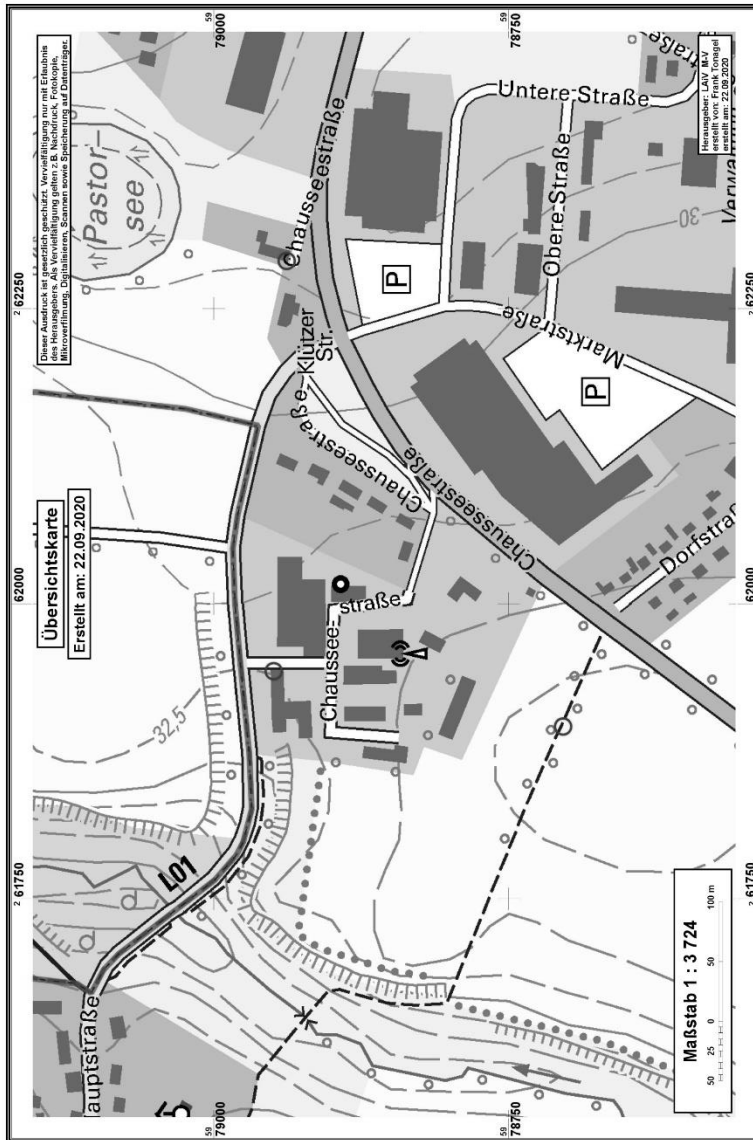
Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Seite 2 von 2

Vermittlung: (0385) 588 56966	Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Telefax: (0385) 58848256039	Lübecker Straße 289	Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr	Filiale Rostock
Internet: www.lverma-mv.de	19059 Schwerin	Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr	IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
			BIC: MARKDEF1130

 <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p>		 <p>Einzelnachweis Höhenfestpunkt 203401060 Erstellt am: 15.09.2020</p>	
<p>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p>			
<p>Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)</p>		<p>Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung</p>	
<p>Überwachungsdatum 02.05.2010</p>		<p>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2015 East [m] 33 261943,000 North [m] 5978949,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm</p>	
<p>Gemeinde Gägelow</p>			
<p>Übersicht DTK25</p> 			
		<p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2010 Höhe [m] 33,821 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S < 1 mm</p>	
<p>Bemerkungen</p>			
<p>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p> 			
<p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p>			<p>Seite 1 von 1</p>

Der Einzelnachweis zum Höhenfestpunkt wird beachtet.



Die nebenstehende Karte wird beachtet.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-5980-2020

Schwerin, 22. September 2020

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22
"Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest"**

Ihre Anfrage vom 15.09.2020; Ihr Zeichen: 04-01/13/110-112-B22

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Meckl.-Vorpom. Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis, dass Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten ist.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	R	WW	Eilt	219
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 13. Nov. 2020 Pf. 2034				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen: 04-01/13/110-112-B22
Ihr Bearbeiter: Frau Sandra Bichbäumer

Lübow, den 11.11.2020

Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow-Nordwest“

- Entwurf vom 03.08.2020
- Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Information über Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Reg.-Nr. 664/2020
Az. 3 – 13 – 1 – 09 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000, in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Gägelow, Flur 1, Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilw.),
- geplante Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (Norma-Markt)
- Fläche gesamt: ca. 1,1 ha
- Wasserbedarf und Schmutzwasseranfall:....m³/h

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Derzeit besteht für das Grundstück eine Erschließung Trinkwasser und Schmutzwasser. Die vorhandenen Anschlüsse können genutzt werden oder sind, in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung und den veränderten Wasserbedarfs- und Schmutzwasseranfallwerten, zu ändern.

Trinkwasserentnahme zu Löschzwecken

Eine Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt, im Rahmen der Vereinbarung vom 20.10./02.11.2017 zwischen der Gemeinde Gägelow und dem Zweckverband Wismar, als gesichert.

Die Gemeinde Gägelow nimmt die erforderlichen Bedarfswerte zur Kenntnis. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorhandenen Anschlüsse genutzt werden können bzw. in Abhängigkeit der geplanten Bebauung zu ändern sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Entnahme von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken als gesichert gilt.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung
03841/7830-30 MB Wasser
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de

Steuer-Nr.
079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN: DE83 1203 0000 0000 2022 42 · BIC: BYLA DE33 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN: DE98 1405 1000 1000 0066 26 · BIC: NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN: DE93 1304 0000 0359 6111 00 · BIC: COBA DE 33XXX

St. v. 11.11.2020 zum Vorhabenbez. B-Plan 22„Einzelhandelsstandort Gägelow NW“, Reg. Nr.664/2020 Seite- 2 -

Hinweis:

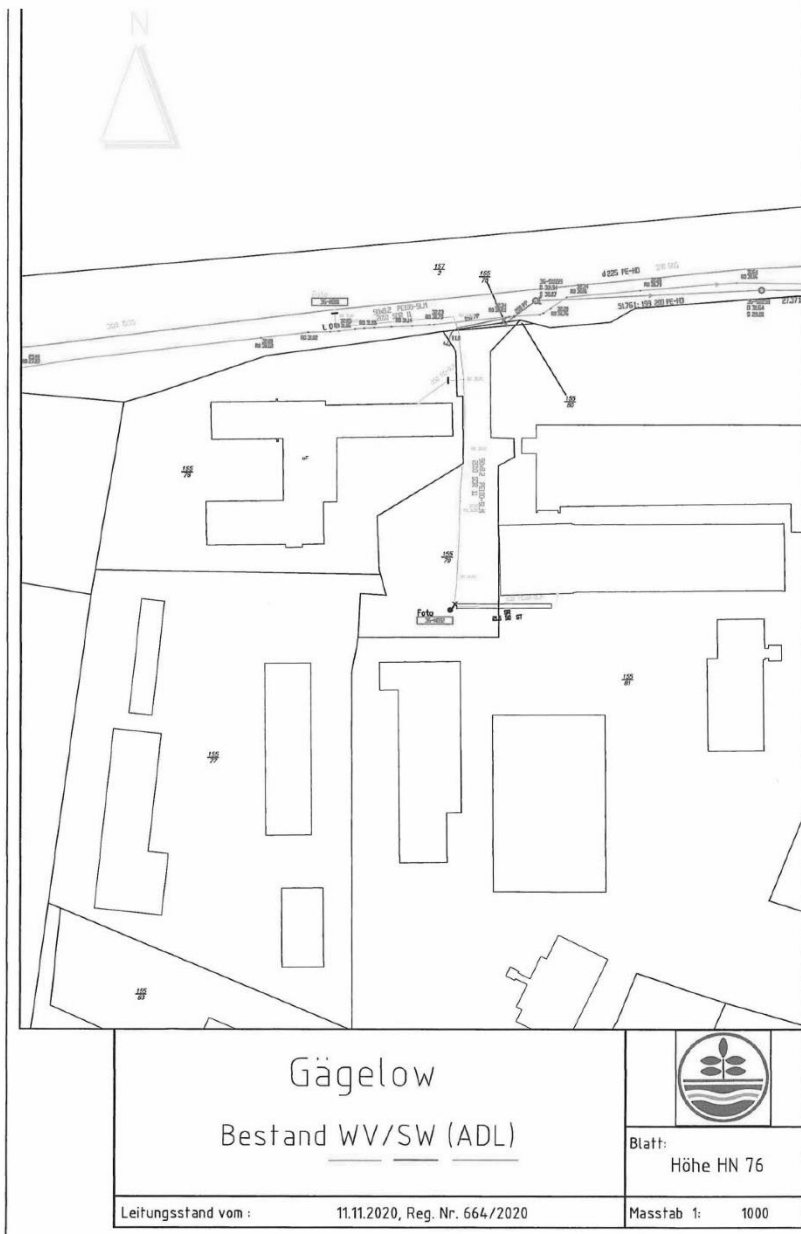
Bitte beachten Sie, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen befindet.
Dieses Regenwassernetz wird **nicht** durch den Zweckverband Wismar betrieben.
Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Zweckverband (Karl-Marx-Str. 9, 23936 Grevesmühlen, Tel. 03881/ 7570).

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabine Meier
Leiterin Anschluss- und
Gestattungswesen

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

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.



Der nebenstehende Leitungsplan wird beachtet.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Stadt Grevesmühlen
-Bauamt-
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen

Sachauskunft

Durchwahl

Datum

t1/ck

Cornelia Kumberruss

757 610

12.10.2020

**Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
"Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest"
Reg.-Nr. 0242/20-40**

Sehr geehrte Damen und Herren,

per Mail vom 15.09.2020 baten Sie um Stellungnahme zum Entwurf des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Gägelow.

Mit dem vorgelegten Entwurf wird die Voraussetzung für den Neubau eines NORMA-Einkaufsmarktes geschaffen.

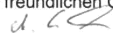
Die Gemeinde Gägelow ist dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) nur in der Sparte Niederschlagswasser beigetreten. Daher liegt die Zuständigkeit des ZVG in der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich von bebauten oder künstlich befestigten Flächen in der Ortslage.

Der Entwurf zum vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 sieht vorrangig die Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich vor. Sollte eine komplette Versickerung nachweislich nicht möglich sein, könnte die teilweise Ableitung des Niederschlagswassers über das vorhandene Leitungssystem, welches sich in der festgesetzten Verkehrsfläche befindet, erfolgen. Die vorhandene Niederschlagswasserbeseitigungsanlage in der Landesstraße L01 steht im Eigentum des Straßenbauamtes Schwerin. Der Bestandsplan ist beigefügt.

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger

Telefon **ZVG-t1** Telefax
(03881) 7 57-0 (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADE33XXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001

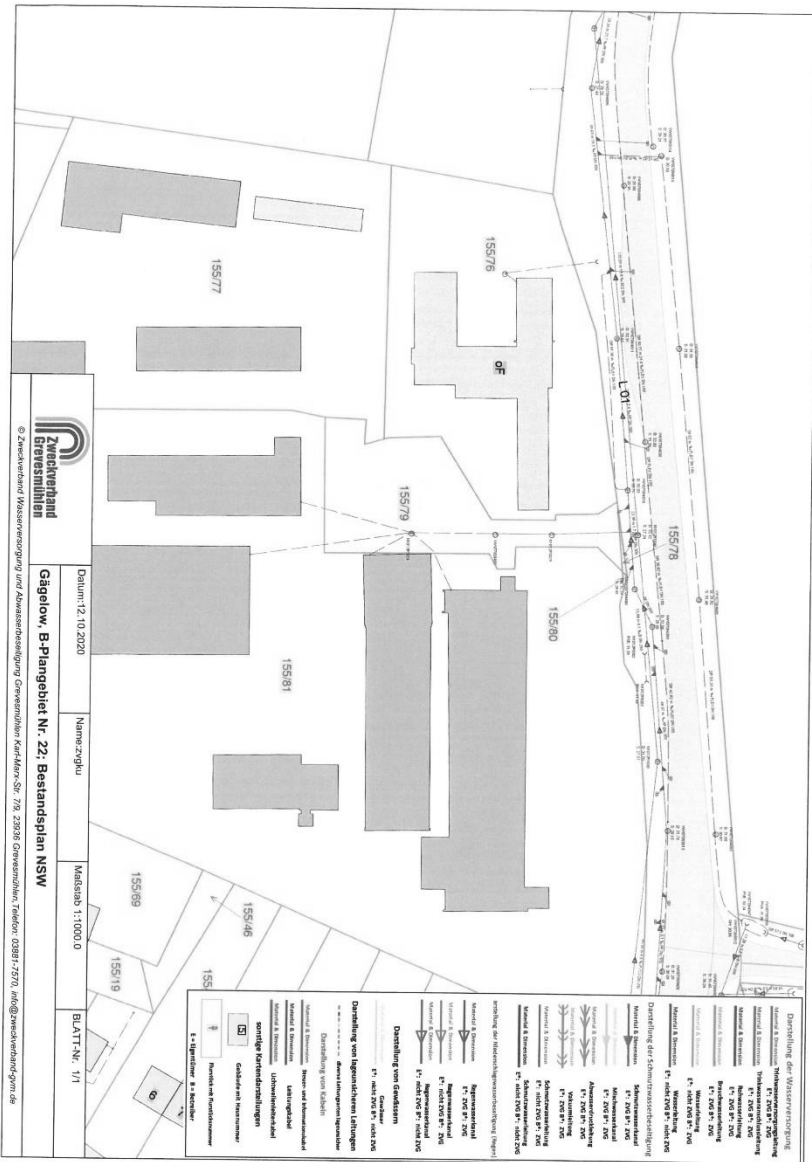


Management
System
ISO 50001:2011
www.tuv.com
ID 970504283

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass bei einer nachweislich nicht möglichen Versickerung eine teilweise Ableitung des Niederschlagswassers über das vorhandene Leitungssystem erfolgen kann. Sofern dies erforderlich wird, sind Abstimmungsgespräche zu führen. Eine entsprechende Festsetzung hierzu wird im Teil B - Text getroffen.

St.-Nr.: 079/133/80708
USt-Ident-Nr.: DE137441833

Der nebenstehende Bestandsplan wird beachtet.



Von: Rabe Peter
Gesendet: 25.09.2020 10:59
An: Bichbäumer, Sandra
Betreff: Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22
"Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest"

Sehr geehrte Frau Bichbaeumer,
erneuter langfristiger Personalausfall in der Forsthoheit ist der Grund für diese Mail. Ich bitte um Verständnis.

Wenn Sie ein formelles Schreiben benötigen, liefere ich dieses nach kurzer Aufforderung Ihrerseits nach.

Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest"

Das Forstrechtliche Einvernehmen wird erteilt.

Begründung:

Zum Schutz des Waldes verweise ich auf die Grundsatzregelungen der §§ 1 (Gebot des Schutzes des Waldes) und 2 (Walddefinition) des Landeswaldgesetzes. Als Waldrand ist die äußerste lotrechte Kante des Baumbestandes (Trauf) anzusehen; einschließlich an die Bäume angrenzende zum Waldrand gehörende Hecken, Sträucher oder vergleichbar bestockte Flächen sowie dazugehörige so genannten Nichtholzböden

Im Schutzabstand von 30 Metern kann regelmäßig keine Wohnbebauung erfolgen (§ 20 LWaldG). Auch andere bauliche Anlagen sind in diesem Abstand nur unter Ausnahmegründen zulässig.

Die geplanten Vorhaben liegen außerhalb des Waldabstandes.

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Forstamt Grevesmühlen ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.noclick.de/Datenschutz.

i. A.

gez. Peter Rabe

Forstamtsleiter

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern

Anstalt des öffentlichen Rechts

Forstamt Grevesmühlen

An der B 105

23936 Gostorf

Tel. [03881/7599-10](tel:03881759910)

mobile: [0172-3855357](tel:01723855357)

Fax [03881/7599-17](tel:03881759917)

E-Mail peter.rabe@lfoa-mv.de



Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail ausdrucken.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass das forstrechtliche Einvernehmen erteilt wird.

Die nebenstehende Begründung wird zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

REFERENZEN vom 15. September 2020, Frau Bichbäumer
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: PLURAL 272507 / 91909786 / Lfd.Nr. 565
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 6. Oktober 2020
BETRIFFT Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest"

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

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

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

Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Vor dem Abbruch des Gebäudes (ehemaliges Lehrlingswohnheim) benötigen wir rechtzeitig vor Beginn der von Ihnen geplanten Bauarbeiten Ihren Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau des Hausanschlusses durchführen zu können.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Adresse mit Hausnummer ist

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Planunterlagen werden nur zu internen Zwecken verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine Einwände bestehen und sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im Plangebiet befinden.

Die Hinweise zum Rückbau bzw. Anschluss des Hausanschlusses werden zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 08.10.2020
EMPFÄNGER Stadt Grevesmühlen
SEITE 2

für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

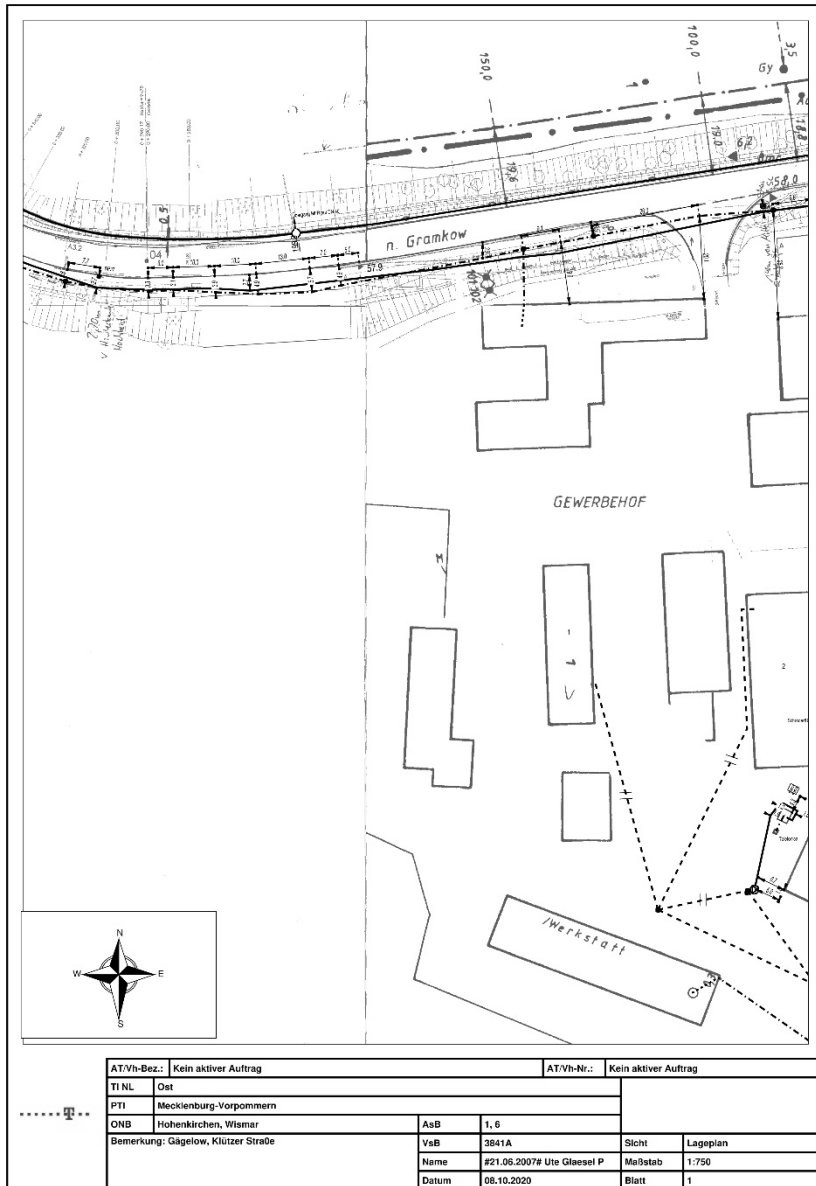
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

**Ute
Glaesel** Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2020.10.08
14:06:55 +02'00'

Anlagen
1 Lageplan



Der Lageplan wird beachtet.



Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen
Sandra Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Gasversorgung Wismar Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

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

30.09.2020

Reg.-Nr.: 402914 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Gemeinde Gägelow vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 22 Einzelhandelsstandort
Gägelow - Nordwest
Ort: Gägelow Hauptstraße nach Lageplan

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

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

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

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich Leitungen der
Gasversorgung Wismar im Plangebiet befinden.

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

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Binger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

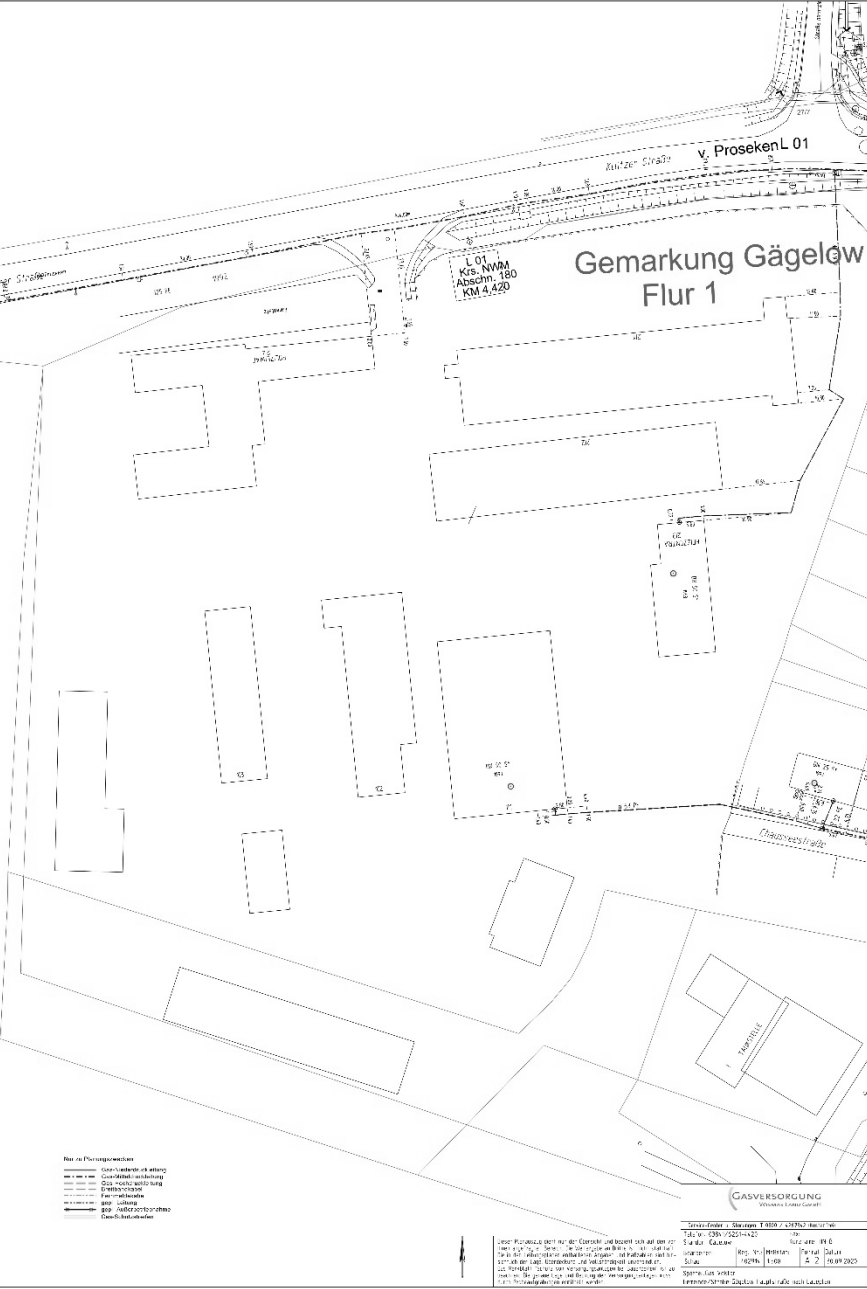
USt-Ident:
DE137437545

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

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

Anlagen:
Merkblatt
Leitungsanfrage
GAS.pdf

Die beigefügten Pläne werden beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.



50Hertz Transmission GmbH
Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

50Hertz Transmission GmbH

**Regionalzentrum
Nord**

Rostocker Chaussee 18
18273 Güstrow

Datum
18.09.2020

Unser Zeichen
2020-006493-01-TGN

Reg.-Nr. 2020-006493-01-TGN

Ansprechpartner/in
Herr Morawetz

Telefon-Durchwahl
03843-285-231

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft-rznord
@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
17.09.2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering
Dr. Frank Golleitz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

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

USt.-Id.-Nr. DE813473551



B-Pln Nr. 22 Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Gurowski Morawetz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

DATENSCHUTZHINWEIS:

Ihre persönlichen Daten verarbeiten wir gemäß EU Datenschutz-Grundverordnung, weitere Informationen siehe <https://www.50hertz.com/de/footer/datenschutz>.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen im Plangebiet befinden.

Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rütting, Siepenitztal,
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt
Zimmer: 1.2.04
Es schreibt Ihnen: A. Burmeister
Durchwahl: 03881/723-223
E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 01-37/13/135-B22
Datum: 27.11.2020

Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

entgegen der Annahme des Satzungsentwurfes vom 03.08.2020 unter Punkt 3.1 wird in
Absprache mit dem Gemeindeführer aufgrund der Nutzung des Gebäudes sowie der
Charakterisierung des Bebauungsplangebietes eine vorzuhaltende Löschwassermenge von
96m³/h über 2h empfohlen.

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Vertragshydrant des
Zweckverbandes Wismar, welcher mindestens die geforderte Löschwassermenge liefert,
sodass dies kein Problem darstellen sollte. Der Hydrant ist nach Auskunft des Wehrführers
für die Freiwillige Feuerwehr erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A. Burmeister
Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass eine vorzuhaltende
Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden empfohlen wird. Die Angabe
wird in der Begründung angepasst.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Hydrant eine ausreichende
Wassermenge liefert sowie, dass der Hydrant für die Feuerwehr erreichbar ist.

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

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



Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Bauamt
Herr Janke
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Der Bürgermeister

R	VW	Eilt	792		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen					
04. Nov. 2020					
Pr: 1954					
Bgm	HA	KÄ	BA	OA	



Wismar, 20.10.2020

Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow – Nordwest“

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Janke,

die Hansestadt Wismar nimmt im Rahmen der Beteiligung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Zusammenfassung der Planung:

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, über die Aufstellung der o.g. Planung für den bereits im MEZ ansässigen Einzelhandelsbetrieb Norma Lebensmittelhandels Stiftung Et Co. KG mit derzeit 700 m² Verkaufsfläche die Grundlage für eine Verlagerung des Betriebes zugunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu schaffen.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow – Nordwest“ der Gemeinde Gägelow nicht zu.

Voraussetzung für eine Zustimmung seitens der Hansestadt Wismar ist der Begründung zu entnehmen.

Begründung:

Wie in den Unterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan (Begründung, Punkt 1.1) richtig vermerkt wird, gab es im Vorfeld dieser Planung eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden.

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

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



Die Gemeinde Gägelow nimmt die nebenstehende Zusammenfassung der Planung zur Kenntnis und stimmt dieser zu.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Wismar der Planung nicht zustimmt. Mit der Begründung der Hansestadt Wismar wird sich im folgenden auseinandergesetzt.

2

Allerdings wurde nicht weiter ausgeführt, dass sich auf dieser außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019 die Gemeinden des SUR auf Handlungserfordernisse verständigten.

So wird der Verlagerung des Norma-Marktes einschließlich seiner Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Gemeinde Gägelow zeitgleich zur Aufstellung der vorliegenden Planung durch die Änderung der B-Pläne Nr. 1 und 2 die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel auf noch unbebauten Flächen der Gewerbegebiete unterbindet.

Des Weiteren sollte der neue Standort des Norma-Marktes als "Solitärer Nahversorgungsstandort" in städtebaulich integrierter Lage im REHK SUR Wismar neu definiert sowie die verkehrliche Anbindung an den neuen Standort (Zufahrten von der B105 sowie L01) geprüft werden. Hierzu fehlen ebenfalls Aussagen in den Planunterlagen.

Eine Zustimmung seitens der Hansestadt Wismar zur vorliegenden Planung wird erst nach Vorlage der Änderungen zu den B-Plänen Nr. 1 und 2 in Aussicht gestellt.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Beyer
Bürgermeister

Begründung

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass die Standortverlagerung von „Norma“ auf der genannten Sitzung am 02.04.2019 an Handlungserfordernisse geknüpft wurde.

Um den Vorgaben der Raumordnung zu entsprechen, hat die Gemeinde Gägelow daher die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Ziel aufgestellt, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne als unzulässig festzusetzen. Es wird die Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu Grunde gelegt.

Mit dem neuen Standort von „Norma“ wird ein städtebaulicher Missstand behoben, indem leerstehende ehemalige Gewerbegebäude überplant werden und die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Weitere Einzelhandels- oder Nahversorgungsbetriebe werden durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 nicht vorbereitet. Mit der Lage unmittelbar an der L 01 und einer Entfernung von ca. 300 m zur B 105 stellt der Standort eine verkehrlich gut integrierte Lage dar. Entsprechende Ausführungen finden sich in der Begründung unter 2.1 und 2.4.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Zustimmung der Stadt Wismar zur vorliegenden Planung erst nach Vorlage der Änderungen zu den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 2 in Aussicht gestellt wird.

Der Gemeinde Gägelow wurde in einer gemeinsamen Beratung mit der obersten Landesplanungsbehörde die Mitteilung gegeben, dass die Aufstellung der beiden Änderungssatzungen und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 in einer gemeinsamen Sitzung gefasst werden können. Vor diesem Hintergrund setzt die Gemeinde Gägelow die positive landesplanerische Stellungnahme als gegeben voraus.

Gemeinde Gägelow
vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 22
„Einzelhandelsstandort Gägelow-Nordwest“ der Gemeinde
Gägelow
(Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg)

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht



Lage des Plangeltungsbereiches in Gägelow

Auftraggeber: Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG
 Manfred-Roth-Straße 1
 18196 Dummerstorf

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
 Theodor-Körner-Straße 21
 23936 Grevesmühlen

6. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	3
3	Rechtliche Grundlagen	10
4	Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände	13
4.1	Fledermäuse	13
4.1.1	Methodik	13
4.1.2	Ergebnisse.....	13
4.1.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse	14
4.1.4	Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse	14
4.2	Brutvögel.....	14
4.2.1	Methodik.....	14
4.2.2	Ergebnisse.....	15
4.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....	16
4.2.4	Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel.....	17
4.3	Reptilien	17
4.3.1	Methodik	17
4.3.2	Ergebnisse.....	17
4.3.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien	17
4.3.4	Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien	18
4.4	Amphibien	18
4.4.1	Methodik.....	18
4.4.2	Ergebnisse.....	18
4.4.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien	18
4.4.4	Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien	18
5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.....	19
5.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	19
5.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	20
5.3	Vorsorgemaßnahmen.....	21
6	Rechtliche Zusammenfassung	21
7	Literatur.....	22

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, auf den Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Gägelow im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Gägelow die Bebauung vorzubereiten. Es ist der vollständige Abbruch des bestehenden Gebäudebestandes vorgesehen. Es wird artenschutzrechtlich auch die Entfernung der gesamten Pappelreihe im Süden bzw. der Abbruch aller Gebäude auch außerhalb des Plangeltungsbereiches (vergleiche Abbildung 1) betrachtet.

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Untersuchungsgebietes.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein teilweise aufgelassenes Gewerbegebiet mit mehreren ruinösen eingeschossigen Garagen und eines zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes bzw. einer ehemaligen Gaststätte. Im Westen und Süden, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, grenzt eine Reihe von Schwarzpappel-Hybriden in einem Alter von etwa 50 Jahren an. Diese Pappeln werden im Zuge der Umsetzung der Planungen entfernt. Ebenfalls Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist eine Garage im Süden des Gebietes. Diese Garage liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt.

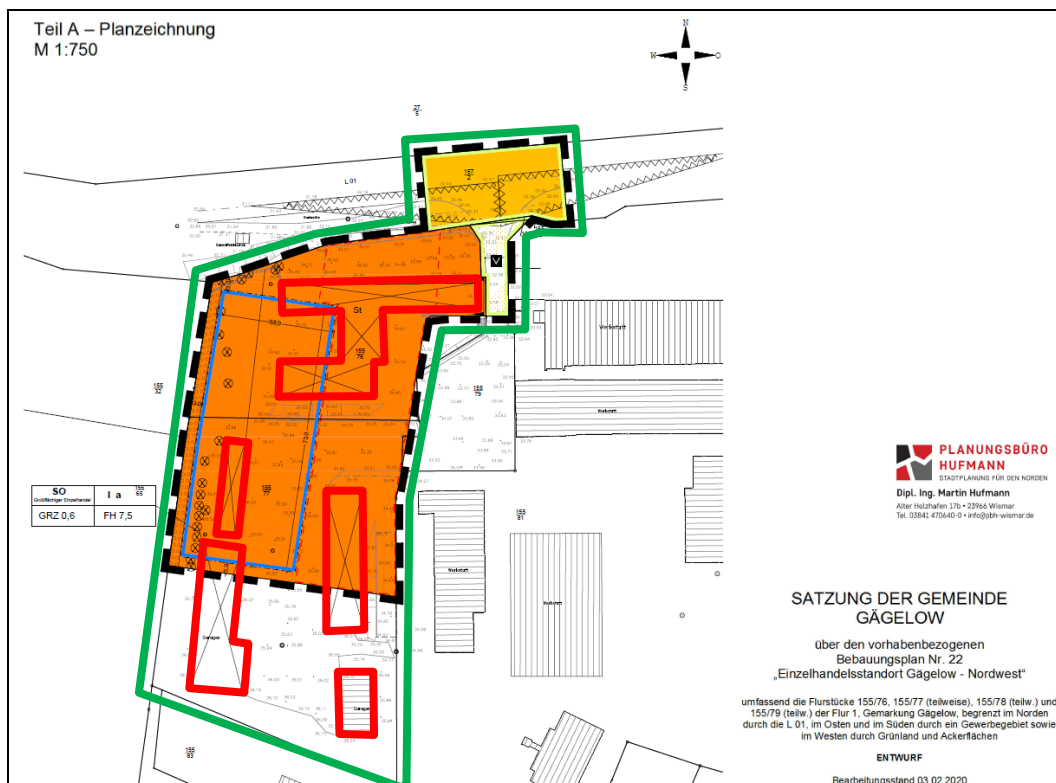


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet (grün umgrenzt) und Gebäudebestand (rot umgrenzt). Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist schwarz gestrichelt umgrenzt.



Abbildung 2: Luftbild des Plangeltungsbereiches und dessen Umfeld

Beschreibung des abzurechnenden Gebäudebestandes:

Es handelt sich um ein zweigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude mit eingeschossigen Anbauten, die ursprünglich als Gaststätte genutzt worden sind. Der Betrieb wurde vor 1990 als Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) genutzt. Die übrigen Gebäude sind ehemalige Garagen. Ein Werkstattgebäude ist nur noch als Ruine vorhanden.



Abbildung 3: ehemaliges Verwaltungsgebäude

Gutachterbüro Martin Bauer, Gemeinde Gägelow, Bebauungsplan Nr. 22, Artenschutz



Abbildung 4: ehemalige Gaststätte



Abbildung 5: ehemalige Gaststätte aus Richtung Norden



Abbildung 6: Innenräume des ehemaligen Verwaltungsgebäudes



Abbildung 7: Innenräume im Dachgeschoss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes



Abbildung 8: Garage



Abbildung 9: Garage in Richtung Nordwesten



Abbildung 10: Ruine des eingeschossigen Werkstattgebäudes



Abbildung 11: Ruine des eingeschossigen Werkstattgebäudes



Abbildung 12: Regal auf der Freifläche



Abbildung 13: Garage im Südosten

3 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist 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- und 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.

Gutachterbüro Martin Bauer, Gemeinde Gägelow, Bebauungsplan Nr. 22, Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere, auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.08.2010), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zur VSchRL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Gutachterbüro Martin Bauer, Gemeinde Gägelow, Bebauungsplan Nr. 22, Artenschutz

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;

c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;

d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biototypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in §44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten bzw. betrachteten planungsrelevanten Artengruppen.

Das Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Dies ist in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung und die Vorbelastung durch die Nutzung der Straßentrassen als ausreichend anzusehen.

Es erfolgte eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Jahr 2020. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Arten ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren.

4.1 Fledermäuse

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fledermäuse des Baumbestandes und des abzubrechenden Gebäudebestandes.

4.1.1 Methodik

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude wurden die Fassaden nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Mauerspalt und Öffnungen wurden intensiv begutachtet. Es wurden Risse und Fugen mittels Endoskop untersucht. Das Gebäudeinnere der Gebäude wurde auch untersucht. Die Bäume wurden visuell und mittels Endoskop begutachtet. Der Untersuchungsumfang ist als ausreichend zu bewerten. Die Begehungen erfolgten am 18. März, 9. Juni, und 18. August 2020. Die zur Fällung vorgesehenen Hybrid-Pappeln wurden im unbelaubten Zustand am 18. März 2020 visuell nach Baumhöhlen abgesucht. Am 9. Juni 2020 erfolgte eine Ausflugkontrolle.

4.1.2 Ergebnisse

An den Gebäuden wurden keine Fledermäuse bzw. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Ebenfalls gelangen keine Nachweise am Baumbestand.

4.1.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zur Inanspruchnahme von Lebensräumen der Fledermäuse. Im und am Gebäudebestand kommen keine Winterquartiere bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen vor.

Der Baumbestand weist aufgrund seines geringen Alters und seines Artenspektrums aus Schwarzpappel-Hybriden keine Höhlen auf, die von Fledermäusen genutzt werden. Die Nutzung der Gebäude als gelegentlich genutztes Tagesversteck ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Diese Funktion ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Fledermäuse zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Bezüglich des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung) ist die Regelung der Bauzeiten nicht erforderlich.

4.1.4 Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse

Die Nutzung der Gebäude als gelegentlich genutztes Tagesversteck ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Diese Funktion ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich und auch nicht zielführend. Als Vorsorgemaßnahme ist der Baubetrieb, der die Fällung vornimmt, über den Umgang mit unverhofft aufgefundenen Fledermäusen einzuweisen.

4.2 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Erfassung der Brutvögel im Jahr 2020. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

4.2.1 Methodik

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt siebenmal in den Monaten April bis Juli 2020 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. junge führenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten (z.B. Eulen). Die Beobachtungsergebnisse werden in Form von Tabellen mit der

Gutachterbüro Martin Bauer, Gemeinde Gägelow, Bebauungsplan Nr. 22, Artenschutz

Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) und der ungefähren Anzahl der Brutreviere im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

Tabelle 1: Begehungsdaten zur Erfassung der Brutvögel und der anderen Artengruppen

Datum	Zeitraum	Zielstellung
18. März 2020	6:00 bis 9:00 Uhr	Erfassung Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien
26. April 2020	9:00 bis 12:00 Uhr	Erfassung Brutvögel, Amphibien/Reptilien
5. Mai 2020	18:30 bis 21:30 Uhr	Erfassung Brutvögel, Amphibien/Reptilien
9. Juni 2020	3:00 bis 13:00 Uhr	Erfassung Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien
23. Juni 2020	9:00 bis 10:00 Uhr	Erfassung der Brutvögel
1. Juli 2020	9:00 bis 10:00 Uhr	Erfassung der Brutvögel
4. Juli 2020	8:00 bis 9:00 Uhr	Erfassung der Brutvögel

Die Erfassungen wurden alle bei sonnigem Wetter und relativer Windstille durchgeführt.

4.2.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2020 insgesamt 12 Brutvogelarten im Gebäudebestand und im Gehölzbestand nachgewiesen werden. Arten der Freiflächen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Nachweise von Eulen konnten nicht erbracht werden. Dohlen und Mauersegler kommen im Gebäudebestand des Untersuchungsgebietes nicht vor.

Am Gebäudebestand der Gebäude befinden sich 2 diesjährig genutzte Nester von Halbhöhlenbrütern (Bachstelze und Hausrotschwanz). Der Haussperling brütet mit etwa 2 Brutpaaren im Gebäude 1.

Weiterhin brüten die ubiquitären Arten wie Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Grünfink, Stieglitz und Bluthänfling in einzelnen Brutpaaren im Plangeltungsbereich.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der Tabelle 2 werden alle 12 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Es wird die Anzahl der Brutreviere angegeben. Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Gutachterbüro Martin Bauer, Gemeinde Gägelow, Bebauungsplan Nr. 22, Artenschutz

Tabelle 2: Artenliste der Brutvögel

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	3	ca. 2
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
4	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	1
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
9	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1
10	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-	2
11	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	1
12	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	X	Bg	V	V	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zum vollständigen Abbruch der Gebäude im Plangeltungsbereich und zur Entfernung der Gehölze. Es besteht eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Brutvögel, die mehrjährig dieselben Nester bzw. dieselben Nistplätze nutzen. Dies sind Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling. Die festgestellten weiteren Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird im Umfeld weiterhin erfüllt.

4.2.4 Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist beim Abbruch der Gebäude erforderlich. Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz und Bachstelze ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:

- 4 Stück Nischenbrüterhöhlen

Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen am Baumbestand angebracht werden.

- 1 Stück Sperlingsmehrfachquartier

Die Nisthilfen sind bis zum 1. April 2021 fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, ist der Gebäudeabbruch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld des Gebäudeabbruches ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

4.3 Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können. Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von Siedlungsflächen und Straßenrassen umgeben. Lediglich im Westen grenzen Acker und Brachflächen an.

4.3.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken im Gelände. Auf das Auslegen von Reptilienpappen wurde verzichtet, da das Gebiet nicht durch unberechtigte betreten werden kann und somit die natürlichen Verstecke, die ungestört kontrolliert werden konnten. Die Begehungen erfolgten am 18. März, 26. April, 5. Mai und 9. Juni 2020.

4.3.2 Ergebnisse

Bei den Untersuchungen im Jahr 2020 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Im Gebiet konnte trotz intensiver Suche keine Reptilien festgestellt werden. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen.

4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

4.3.4 Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

4.4 Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes bzw. im weiteren Umfeld befinden sich keine Gewässer. . Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von Siedlungsflächen und Straßenrassen umgeben. Lediglich im Westen grenzen Acker und Brachflächen an. Aufgrund der Siedlungslage ist nicht von einer Bedeutung aus Wanderkorridor für Amphibien auszugehen.

4.4.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der weiteren Artengruppen. Es wurden mögliche Verstecke kontrolliert und der Plangeltungsbereich verhört. Die Begehungen erfolgten am 18. März, 26. April, 5. Mai und 9. Juni 2020.

4.4.2 Ergebnisse

Es wurden bei den Untersuchungen keine Amphibien festgestellt. Entsprechend ist eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien weitgehend auszuschließen.

4.4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen aufgrund der stark frequentierten Straßentrasse im Norden und der angrenzenden Siedlungsflächen nicht.

4.4.4 Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand vermieden.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist beim Abbruch der Gebäude und Bäume erforderlich.

Der Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch den Anbau von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind folgende Nisthilfen anzubauen:

- 4 Stück Nischenbrüterhöhlen

Die Nisthilfen sind bis zum 1. April 2021 fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen

Die Quartierelemente für den Haussperling können im Zuge von FCS-Maßnahmen am Baumbestand angebracht werden.

- 1 Stück Sperlingsmehrfachquartier

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Brutvögel sollten der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Vorsorgemaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen sind bzw. die im Zuge des allgemeinen Ausgleichs zur Umsetzung empfohlen werden.

Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Gebäudeabbruch bzw. bei der Fällung der Pappeln zu vermeiden, sind die Baubetriebe in die artenschutzrechtlichen Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend aufgefundenen Fledermäusen. Beim Auffinden von Fledermäusen ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren, um die Tiere fachgerecht zu versorgen.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Brutvögel und bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelungen für Brutvögel nicht. Es ist ein Antrag auf Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen und ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde dieser Bericht mitzuteilen.

7 Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E. RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M/V, 1. Fassung, Hrsg. Umweltministerium des Landes M/V.

MEINIG, H., BOYE, P & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtliste der Säugetiere (Mammalia) in Deutschland. - In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur und Text, Rangsdorf.

SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1987): Die Fledermäuse Europas: kennen-bestimmen-schützen- Stuttgart: Franck, Kosmos- Naturführer.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

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

Verkehrsflächen

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

Sonstige Planzeichen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gägelow; Lage- und Höhenplan des Kataster- und Vermessungsamtes Nordwestmecklenburg, Stand 26.09.2019; eigene Erhebungen

Hinweise

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 Tiefbaumaßnahmen 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. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastenverdachtsflächen) festgestellt, ist der Grundstückseigentümer 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 Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und Gebäudeteile keine Brutvögel brüten, Fledermaus, Amphibien und Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten vor der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wasserführenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i. V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, sind diese mittelbar bzw. unmittelbar auf die Bewehrung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 9 • 23956 Wismar
Tel. 03841 47040-0 • info@pbb-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“, umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2, 16, 18 und 19 BauNVO)
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zuzüglich der Nebenräume (z. B. Sozialräume, Lager, Plananlagen), einem Bäcker und Fleischer sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsgebiete, Stellplätze für Einkaufswagen etc.), zulässig.
 - Es ist eine maximale Firsthöhe von 11,0 m zulässig. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von zwei Werbepylonen, von sechs Fahnenmasten und notwendigen Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 8,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Flurstücke festgesetzt.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16 und 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband in das vorhandene Leitungssystem einzuleiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie § 202 BauGB)
 - Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutz- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Hecke“ ist eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m aus heimischen und standortgerechten Gehölzen unter Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Überhältern in dieser Hecke ist gemäß der Pflanzliste zulässig. Die Hecke ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m herzustellen.
Pflanzliste:
Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrösche (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) sowie Obststräucher.
 - Alle Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen ist ein entsprechender Schutz gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungsphase vorzusehen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
 - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher hereinfallende Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe etc.) zurückzunehmen. Bau-schutz und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Durch den Abbruch der Gebäude sowie die Fällung der Bäume und den daraus resultierenden Verlust mehrjährig genutzter Niststätten sind CEF- und FCS-Maßnahmen durchzuführen. Es sind 4 Nischenbrüterhöhlen (CEF) sowie ein Sperlingsmehrfachquartier (FCS) fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen. Die Anbringung hat vor Baubeginn bzw. vor der Baufeld-freimachung außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
 - Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 10° zulässig.
 - Für die Dachdeckung sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder braune Materialien zulässig.
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig.
 - Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist, mit Ausnahme von ausgetänderten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionbeschichtung zu verwenden.
 - Stellplätze sind mit Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Werbeanlagen mit wechsellandem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

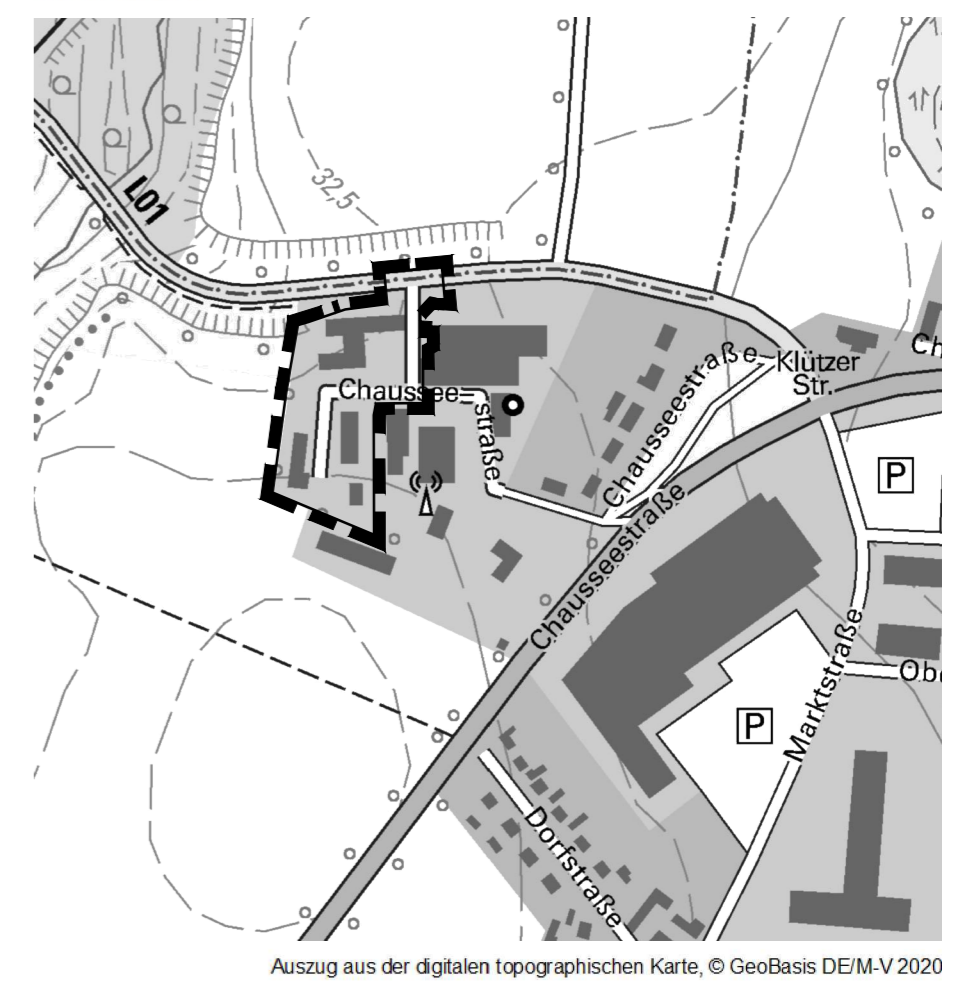


Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 des Architekturbüros Sauerwein, Kühlungsborn

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ am sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 17.09.2020 beteiligt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
....., den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am ausgefertigt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ist am in Kraft getreten.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“
umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen
SATZUNGSBESCHLUSS
Bearbeitungsstand 03.02.2021

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2021-637
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 06.01.2021 Verfasser: Mathias Lück
Beschluss über Planungserweiterung und Mehrkosten beim Ausbau von Bushaltestellen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
20.01.2021	Bauausschuss Gägelow	Ja
23.02.2021	Gemeindevertretung Gägelow	Nein
		Enthaltung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gägelow beschließt die Mehrkosten der Planungsleistung aufgrund von Modelltyp und Anzahl der zu erneuernden Bushaltestellen.

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Die Planungsleistung mit der Angebotssumme von 32.588,68 € bezieht sich auf insgesamt 15 Bushaltestellen. Davon werden 9 Stück Buswartehäuschen erneuert. Da im Zuge der Planung durch Änderungswünsche der Gemeinde diverse Erweiterungen mit einhergehende Mehrkosten zur Folge haben, liegt die Angebotssumme der Planungsleistung bei **50.581,38 €** und die Baukosten bei 630.700 €. Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme von 681.280,95 €.

Die Kostenschätzung seinerzeit lag bei ca. 314.000 € netto Baukosten - die Kostenberechnung liegt jetzt bei 530.000 € netto Baukosten. Dieses ist auf folgende Punkte zurück zu führen:

*-Ursprünglich nur 9 Buswartehäuschen enthalten - jetzt sind es 13 (aufgrund Wunsch der Gemeinde). Hier ist weiterhin zu beachten, dass sich die Gemeinde für den Typ „Vorwerk“ gegenüber „Vario“ von MHB ausgesprochen hat: 9 x 10.500 € Mehrkosten 94.500 €
- 4 zusätzl. Wartehäuschen incl. Rückbau (s. vorheriger Absatz) - ca. 90.000 € Mehrkosten
- 1 zusätzl. Bushaltestelle (Marktplatz) war seinerzeit gar nicht enthalten – ca. 22.000 € Mehrkosten
- 3 x Solarbeleuchtung (B105) berücksichtigt ca. 12.000 € Mehrkosten
macht zusammen: **218.500 € netto Mehrkosten***

Da von einer 80 prozentigen Förderung ausgegangen wird, liegt der Eigenanteil der Gemeinde bei 136.256,20 €ö.

Finanzielle Auswirkungen:

Die nötigen finanziellen Mittel sind über den Haushalt der Gemeinde Gägelow PSK 54101.096 – 067 mit 125.000 € eingeplant. Es besteht die Möglichkeit aus anderen Investitionen ggf. Unterhaltungskonten die mögliche Überschreitung zu regulieren.

Anlagen:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich