

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2015-271				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 15.06.2015 Verfasser: Steffen, Marleen				
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" der Gemeinde Gägelow Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
30.06.2015	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe anliegende Abwägungsdokumentation
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 3) Die Gemeindevertretung beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" gemäß § 10 BauGB als Satzung.
- 4) Die Begründung wird gebilligt.
- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Sachverhalt:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Baumarktes zu schaffen. Geplant ist eine Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände. Dafür wird das im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebiet in sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen "Baumarkt" und "Baumarkt / Ausstellungsfläche" umgewidmet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus, durch die Umwidmung eines Mischgebietes in ein Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zwischen dem 23.03.2015 und dem 24.04.2015 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen der Abwägung zu einer wesentlichen Planänderung geführt haben. Bürger haben sich zum Plan nicht geäußert.

Im nordöstlichen Plangebiet wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus wurde der Leitungsbestand im Plangebiet aufgrund der Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger aktualisiert.

Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:
siehe Produkt 51101.14211000-052

Anlagen:

- Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsunterlagen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

GEMEINDE GÄGELOW

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Gewerbegebiet Gägelow"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.05.2015

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



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

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathaus 1
23936 Grevesmühlen

Stadt: Frau Kunkel
grevesmuehlenBear 0385 588-8411
Beiterin: 0385 588-8042
Telefon: irmtraud.kunkel
Telefax: @em.mv-regierung.de
E-Mail: VIII 410-1 -

Geschäftszeichen:
Datum: 23. April 2015

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1
„Gewerbegebiet Gägelow“**

hier: landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2
BauGB

Schreiben der Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Gägelow vom 12.03.2015 an das
AfRL Westmecklenburg, weitergeleitet am 20.04.2015 an die Oberste Landesplanungs-
behörde mit der Bitte um Übernahme des Vorgangs

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben informieren Sie über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gewerbegebiet Gägelow“, wonach beabsichtigt ist, Gewerbeflächen in 2 Sonderge-
bietsflächen (SO 1, SO 2) nach § 11 Abs. 3 BauNVO umzuwidmen.

Planungsziele:

Das SO 1 dient der Unterbringung bzw. planungsrechtlichen Sicherung des be-
stehenden Bau- und Gartenmarktes (Hagebaumarkt mit derzeit 7.400 m², Quelle: Regionales Ein-
zelhandelskonzept SUR Wismar 2014). Das SO 2 ergänzt den Bau- und Gartenfachmarkt mit
Freiflächen, auf der insbesondere Gartenhäuser, Carports zulässig sein sollen.
Die Fläche des SO1 beträgt 17.200 m², die SO2 Freifläche beträgt 8.500 m²
(Grundfläche 3.000 m²).

Bestandteil der B-Planänderung ist darüber hinaus die planungsrechtliche Neu-
ordnung einer Gewerbegebietsfläche (GE) mit 6.800 m². Im GE ist der Einzelhan-
del nur ausnahmsweise zulässig (Voraussetzung: eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion,
der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, der Betrieb muss im
Plangebiet liegen).

Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme bilden die Ziele 4.3.2 (1) in Verbin-
dung mit (7) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2005 „Großflächige Einzelhan-
delsvorhaben“. Gemäß 4.3.2 (1) LEP sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in
Zentralen Orten zulässig. Gägelow erfüllt die Kriterien eines Zentralen Ortes nicht. Gä-
gelow gehört gemäß LEP 3.1.2 (2) jedoch zum Stand-Umland-Raum Wismar, wonach
das LEP, Programmsatz 4.3.2 (7) eine Ausnahmeregelung enthält. Danach sind groß-
flächige Einzelhandelsvorhaben in ausgewählten Umlandgemeinden zulässig, voraus-

Die Darstellung der von der Gemeinde verfolgten Planungsziele durch
das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV
wird zur Kenntnis genommen.

Hausanschrift:
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-8099
E-Mail: poststelle@em.mv-regierung.de
Internet: www.em.regierung-mv.de

gesetzt, die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes haben sich im Rahmen eines „interkommunal abgestimmten Einzelhandelskonzeptes“ zu den Entwicklungsstandorten und -strategien geeinigt. Die Voraussetzungen werden für den „Planungsfall“ Gägelow erfüllt. Für den Stadt-Umland-Raum Wismar liegt seit 2014 ein durch die Bürgerschaft Wismar und durch die Umlandgemeinden beschlossenes „Regionales Einzelhandelskonzept“ (REHK) vor. Dieses bildet die Grundlage für die Beurteilung der „6. Änderung des B-Planes Nr.1“.

Die Gemeinde Gägelow übernimmt im Rahmen des Zentrenkonzeptes die Funktion eines sog. Ergänzungsstandortes. Der Funktion des Ergänzungsstandortes „Gägelow“ entsprechend, sollen zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des SUR möglichst zu Gunsten von nicht zentrenrelevanten Sortimenten „zurückgebaut“ werden und planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr.1 wird der Zielsetzung des REHK entsprochen.

Anmerkung:

Die Verkaufsfläche wurde 2005 bundeseinheitlich geregelt (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005-4C 10.04 & 4C 14.04). „Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählen danach die Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (Inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen (dazu zählen auch sog. Ausstellungsflächen), soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“

Die im „SO 2“ geplante Freifläche des Bau- und Gartenmarktes zählt danach zur Verkaufsfläche. Das sollte im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Darüber hinaus rege ich an, der tatsächlichen Nutzung entsprechend, die Sondergebiete um den „Gartenmarkt“ zu ergänzen.

Zusammenfassung:

Die „6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1“ der Gemeinde steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß LEP 4.3.2 (1) (7).

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Irmtraud Kunkel

Der Hinweis hinsichtlich der Ergänzung der Gebietsbezeichnung wird beachtet. Die beiden Sondergebiete werden jeweils um die Bezeichnung "Gartenmarkt" ergänzt. Damit wird deutlich, dass diese Nutzung elementarer Bestandteil des Gesamtnutzungskonzeptes ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Grevesmühlen-Land
Der Bürgermeister
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.219	03841/3040-6315	-86315

E-Mail:

a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 2015-04-20

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow

hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 12.03.2015
(Eingang: 13.03.2015)

Sehr geehrter Herr Prahler,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow, Planungsstand: 16.02.2015, mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 und Begründung.

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

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung Bauordnung Brandschutz Bauleitplanung Untere Denkmalschutzbehörde
Bereich Kommunalaufsicht	FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kataster und Vermessungsamt
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Bau- und Gebäudemanagement Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die von den Fachdiensten des Landkreises abgegebenen Stellungnahmen werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Anlagen
FD Umwelt**Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt**

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.	

Mit der 6. Änderung soll eine Nutzungserweiterung des bestehenden Baumarktes erfolgen und die Teilfläche eines Mischgebietes in eine Gewerbegebietsfläche gewandelt werden. Das Gewerbegebiet ist öffentlich erschlossen, sodass die Wasserversorgung und die Abwasserableitung (Schmutzwasser/Niederschlagswasser) gesichert sind.

Die im Plan dargestellte Entwässerungsleitung von der B 105 bis zur „Unteren Straße“ im Bereich der Kurve im Gewerbegebiet wird als Regenwasserleitung gekennzeichnet. Bisher wurde dieser Abschnitt einem Gewässer II. Ordnung zugeordnet (Ablauf vom Priestersee), für deren Unterhaltung der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ sowie für den Gewässerausbau die Gemeinde Gägelow zuständig sind. Für die Zusammenführung dieses Gewässers mit der Niederschlagswasserableitung des Gewerbegebietes ist die Gemeinde Gägelow in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ in der Pflicht, vertragliche Regelungen zu schaffen.

Die Rohrleitungstrasse ist entsprechend § 38 WHG mit einem angemessenen Abstand von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste ist erforderlich.

Untere Abfall-, und Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

1. Abfallentsorgung:

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Gewerbegebiet bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung (Schmutzwasser/Regenwasser) öffentlich erschlossen ist. Die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist somit gesichert.

Es erfolgt in der Planunterlage eine Kennzeichnung der Leitung als Gewässer II. Ordnung, soweit diese im Plangebiet liegt.

Nach Angaben des Wasser- und Bodenverbandes wird derzeit eine Vereinbarung zwischen dem Wasser- und Bodenverband und dem Zweckverband Grevesmühlen über die Teilung der Unterhaltskosten der gemeinsam genutzten Leitungsabschnitte erarbeitet.

Entlang der Leitungstrasse ist eine 5,0 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche festgesetzt. Eine Bebauung ist damit ausgeschlossen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

2. Bodenschutz:

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise

2.2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Mit dem B-Plan Nr. 1 (einschließlich der Änderungen zum B-Plan) wurden im Bereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen rechtskräftig festgesetzt. An der „Alten Dorfstraße“ ist der vorhandene Heckenbestand zum Erhalt festgesetzt. In Verlängerung dieser Gehölze ist die Neuanpflanzung einer Hecke als Minimierungsmaßnahme ausgewiesen. Ebenso sind die Anlage einer Grünfläche und die Pflanzung von Winterlinden südlich der B 105 Bestandteil der rechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die mit dem B-Plan Nr. 1 einschließlich seiner Änderungen ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft. Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können nicht rückwir-

Die nebenstehenden Hinweise zu Bauabfällen werden durch die Flächeneigentümer beachtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden durch die Flächeneigentümer beachtet.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten bezüglich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wird in einem Hinweis auf der Planunterlage hingewiesen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Der vorhandene Heckenbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die ursprünglich geplante Fortführung dieser Hecke entlang der "Alten Dorfstraße" ist nicht Bestandteil der hier zu betrachtenden rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, da sich in dem Bereich eine Leitung befindet. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes werden somit keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen der rechtskräftigen Ursprungspläne außer Kraft gesetzt.

kend außer Kraft gesetzt werden und sind entsprechend in die Satzung zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow zu übernehmen.

Mit dem B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Gägelow wurde als Kompensationsmaßnahme unter anderem die Anlage eines 30 m breiten Pufferstreifens um den Priestersee in Gägelow sowie die Anpflanzung einer Hecke als Abgrenzung zur Ackernutzung festgesetzt. Eine Änderung des B-Planes in Bezug auf die festgesetzten Maßnahmenflächen ist mir nicht bekannt. Nach einem Ortstermin gehe ich davon aus, dass eine Realisierung der Maßnahmen bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erfolgt ist. Da die zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft innerhalb des B-Planes Nr. 1 bereits realisiert wurden, ist auch eine zügige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen am Priestersee erforderlich.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bäume, die dem § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Laut Begründung zur Satzung wird es erforderlich im Geltungsbereich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baum zu fällen. Ein entsprechender Antrag liegt mir nicht vor. Durch den Vorhabenträger ist daher vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Soll der Ausgleich für die Fällungen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erbracht werden, sind die Standorte für die Pflanzungen in der Satzung festzusetzen.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Die Aussagen zum Artenschutz wurden nicht geprüft (keine Zuarbeit).

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

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

Anlass für die o.g. Planänderung ist das Vorhaben eines Wohnungsbauunternehmers ca. 25 bis 30 Wohneinheiten zu schaffen. Dabei soll überwiegend altersgerechter und barrierefreier Wohnraum entstehen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Mischgebietes geschaffen werden. Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Gewerbetriebe. Diese Betriebe befinden sich jeweils auf im B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Gägelow festgesetzten Mischgebietsflächen, so dass sie die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 BL.I für Mischgebietswerte nicht überschreiten dürfen. Somit wären Überschreitungen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Rechtsgrundlagen

Für die angesprochene Grünfläche (im Bebauungsplan Nr. 1 nicht als Grünfläche festgesetzt) mit der vorgesehenen Anpflanzung von Winterlinden entlang der B 105 gilt die Textfestsetzung des Ursprungsplanes auch für die 6. Änderung des Bebauungsplanes fort. Konkretisierend wird nunmehr im nördlichen Bereich des Baugebietes SO 2 entlang der B 105 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Ausgleichsmaßnahmen, die für den Bebauungsplan Nr. 1 im Bereich des Priestersees vorgesehen waren noch nicht umgesetzt wurden.

Der nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baum ist in der Planzeichnung als "zukünftig entfallend" gekennzeichnet. Eine Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz wird vor Satzungsbeschluss beantragt.

Zu der nebenstehenden Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgte eine Korrektur durch den Landkreis, die nachfolgend eingefügt ist und in die Abwägung eingestellt wird.

Auskunft erteilt Frau Warda

Zimmer 4.203
Fernruf 03841 / 3040 6641
Telefax 03841 / 3040 86641

**Landkreis Nordwest-
mecklenburg**
- Fachdienst Umwelt -

Empfänger:

Landkreis Nordwestmecklenburg
- FD 61/63 -

23936 Grevesmühlen

Zeichen: 15037i Eingang: 16.03.2015 Fertigstellung: 13. Apr. 2015

6. Änderung B-Plan Nr.1, „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow
Entwurf vom 16.02.2015

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

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.

Das Planungsziel der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow besteht darin, östlich des bestehenden Baumarktes ein Gebiet für die Errichtung einer Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände vorzubereiten. Außerdem soll für einen Teilbereich ein festgesetztes Mischgebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Die Umsetzung des ersten Planungsziels wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch angesehen, da ein bestehendes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt umgewidmet werden soll.

Das zweite Planungsziel geht mit einer Erhöhung der möglichen schalltechnischen Orientierungswerte für das Plangebiet einher und somit auch für die östlich angrenzende benachbarte Wohnbebauung entlang der Dorfstraße, welche den Schutzstatus eines Mischgebietes hat. In Ermangelung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ist bei einem konkreten Ansiedlungsbegehren bzw. im Bauntragsverfahren der Nachweis der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gegenüber der nächstgelegenen Wohnnutzung für Mischgebiete von tagsüber 60 dB_(A) und nachts 45 dB_(A) nachzuweisen.

Rechtsgrundlagen

TA Lärm¹

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998, GMBL 1998, Nr. 26, S. 503)

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Umwidmung eines bestehenden Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet immissionschutzrechtlich unproblematisch ist.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 wurden für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel von 60 dB(A) m² tags und 45 dB(A) m² nachts festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass in dem Gebiet der Dorfstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Dies wurde nochmals im Rahmen eines Gutachtens 2004 vom TÜV Nord bestätigt. Seitdem haben sich keine Veränderungen ergeben, die eine Modifizierung dieser Ergebnisse erfordern. Die festgesetzten Schallleistungspegel wurden daher für die Flächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen und festgesetzt.

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 zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVObI. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759)

VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVObI. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVObI. Nr.15, S. 862)

BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 24.2.2012

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013 **GewAbfV**
Gewerbeabfallverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012

AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

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)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):
Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

VSGLVO M-V Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Keine Bedenken.

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Keine Bedenken.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch den FD Öffentlicher Gesundheitsdienst, die Kommunalaufsicht sowie den FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr keine Bedenken oder Vorbehalte vorgebracht werden.

FD Bauordnung und Gebäudemanagement***Straßenbaulastträger***

Keine Hinweise und Bedenken.

Straßenaufsicht

Keine Hinweise und Bedenken.

FD Bauordnung und Planung***Bauleitplanung***

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Baumarktes um Ausstellungsflächen schaffen. Weiterhin wird ein bisher teilweise als Gewerbe- und teilweise als Mischgebiet genutztes Gebiet gänzlich als Gewerbegebiet überplant.

Folgende Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der weiteren Planung der Gemeinde Gägelow zu berücksichtigen.

I. Allgemeines

Die Gemeinde Gägelow will mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung mit Ausstellungsflächen für den Baumarkt sowie die Ansiedlung von Gewerbe im südlichen Plangeltungsbereich schaffen. Dafür werden die ehemals als Gewerbeflächen entlang der Bundesstraße als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden die Flächen südlich davon zwischen Unterer Straße und Dorfstraße als Gewerbegebiet festgesetzt und damit eine bessere Vermarktung ermöglicht.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Dies wird von der Gemeinde erkannt und darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt wird und in der Berichtigung die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg unterliegen diese Gemeinden bei Planungen einem Kooperations- und Abstimmungsgebot mit der Kernstadt – dies gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung (Pkt. 3.1.2 Nr. 2 und 3 RREP-WM). Hier handelt es sich um ein Gewerbeobjekt. Jedoch kann hier bereits laut der bevorstehenden Planung gebaut werden. Dennoch sollte sich in der Begründung mit diesem Punkt auseinandergesetzt werden.

Weiterhin hat die Hansestadt Wismar ein Regionales Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar erstellt (Dezember 2012). In diesem EHK wird unter Punkt 6.1 auf die Aufstellung einer Verträglichkeitsanalyse bei (u.a.) Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe an Sonderstandorten (zu denen Gägelow laut EHK zählt) hingewiesen. Dies wurde hier laut Begründung nicht gemacht. Es wurde sich auch nicht mit Einzelhandelskonzept beschäftigt. Dies ist jedoch aufgrund des Abstimmungsgebotes dringend notwendig, auch wenn ein positives Ergebnis dieser Abstimmung bzw. der Überprüfung erzielt wird. Es wird sich zwar kurz auf das Mittelzentrum Wismar bezogen, jedoch unterbleibt die (wenn auch kurze) Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept.

II. Präambel, Verfahrensvermerke, Rechtsbezüge

Keine Hinweise.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen***Planzeichnung***

Keine Hinweise.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch den Straßenbaulastträger und die Straßenaufsicht keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht werden.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird durch die Umwidmung von Gewerbeflächen in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO im Wesentlichen der Bestand planerisch nachvollzogen. Sowohl die Art der Nutzung als auch das Maß der Nutzung werden im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" (SO 1) entsprechend dem Bestand sehr eng gefasst, so dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche baulich nicht möglich ist.

In dem nun zusätzlich festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) ist als konkrete Nutzung nur eine Ausstellungsfläche des Baumarktes für Gartenhäuser und Carports als Freigelände zulässig. Durch diese starke Einschränkung der Erweiterung auf ein spezifisches Warensortiment wird verhindert, dass die Ziele und Belange der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der großflächigen Einzelhandelsentwicklung beeinträchtigt bzw. tangiert werden.

Dies gilt auch für den Stadt-Umland-Raum. Auch Auswirkungen auf das benachbarte Mittelzentrum Wismar sind so ausgeschlossen, da Gartenhäuser und Carports kein innenstadtrelevantes Sortiment darstellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die begrenzte Erweiterung des örtlichen Angebots um Gartenhäuser und Carports die Ziele des angesprochenen Einzelhandelskonzepts nicht tangiert werden.

Die Hansestadt Wismar hat in ihrer Stellungnahme vom 22.04.2015 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zugestimmt.

Die Begründung wird um eine kurze Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept dergestalt erweitert, dass die Inhalte der Abwägung dort dargestellt werden.

Planzeichenerklärung

Beim Gewerbegebiet wurde der Paragraph aus der BauNVO übernommen. Dies ist auch beim Sonstigen Sondergebiet nachzuholen.

Teil B: Text**3.3**

Hier wird festgesetzt, dass sich entlang der Dorfstraße keine Ein- und Ausfahrten für das Sonstige Sondergebiet sowie das Gewerbegebiet befinden dürfen. In diesem Zusammenhang empfehle ich die Benutzung des Planzeichens 6.4 zur Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt, um auch in der Planzeichnung diese Festsetzung örtlich zu verdeutlichen.

5.1

„Zu gliedern“ entspricht in diesem Zusammenhang nicht dem Grundsatz der Eindeutigkeit, Unmissverständlichkeit und Zweifelsfreiheit von Festsetzungen. Eine Gliederung kann demnach ein 5cm breiter farbiger Streifen auf der gesamten Fläche irgendwo sein. Es sind hier bestimmte Maßgaben festzusetzen, da eine rechtssichere Umsetzung dieser Festsetzung sonst kaum möglich ist.

IV. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen.

In einigen Teilen der Einleitung wird deutlich, dass die Gemeinde in ihrer Planung davon ausgeht, dass die Erweiterung des Baumarktes um das SO 2 Baumarkt/Ausstellungsfläche keine Erweiterung der Verkaufsfläche nach sich zieht. Jedoch wird in der einschlägigen Kommentarliteratur deutlich, dass auch Außenverkaufsflächen, solange sie von den Kunden betreten werden können und der Steigerung des Verkaufserfolgs des Geschäftes dienen. Hierauf ist in der Begründung einzugehen.

Kataster und Vermessungsamt

Siehe Anlage.

Die entsprechende Rechtsgrundlage wird in der Legende ergänzt.

Durch die Benutzung des Planzeichens würde es in der Planzeichnung in diesem Bereich zu einer Überlagerung von verschiedenen Linientypen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Versorgungsleitung) kommen, was die Lesbarkeit des Planes sehr erschweren würde. Da die textliche Festsetzung aus Sicht der Gemeinde eindeutig ist, wird auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet wird.

Die angesprochene Formulierung wird aus den Örtlichen Bauvorschriften herausgenommen.

In der Einleitung der Begründung wird dargestellt, dass für den schon bestehenden Baumarkt im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" keine Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht werden soll. Entsprechend eng sind hier die Festsetzungen getroffen worden. Lediglich auf der Fläche des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung "Baumarkt/Ausstellungsfläche" ist eine begrenzte Erweiterung vorgesehen. Zur Verdeutlichung wird in der Begründung dargestellt, dass diese Erweiterung auch eine entsprechende Erweiterung der Verkaufsfläche darstellt. Es ergibt sich daraus keine inhaltliche Änderung.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg | Postfach 1565 | 23958 Wismar

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

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
16.03.2015

Auskunft erteilt Ihnen:

Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	03841 / 3040-6249	03841 / 3040-86249

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

2015-B1-0042

Ort, Datum
Grevesmühlen, 18.03.2015

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Gewerbegebiet Gägelow"**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 1 x aktueller Auszug aus der ALK; 1 x AP- Übersicht Maßstab 1:2000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

(03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Der Erhalt der Lagenetzkpunkte sowie der Grenzpunkte obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Maßstab ca. 1:2000

Wismar, den 18.03.2015

Nummerierungsbezirk: 4459....





Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

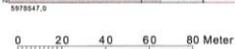
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 18.03.2015

Flurstück: 21/42
Flur: 1
Gemarkung: Gägelow

Gemeinde: Gägelow
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Untere Str. 2



Maßstab 1:2000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	746
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 20. April 2015			
Bgm	HA	KA	QA
			Schwerin, 15. April 2015

Telefon: 0385 / 59 58 6-360
 Telefax: 0385 / 59 58 6-570
 E-Mail: Sarina.Haacks@staluwm.mv-regierung.de
 Bearbeitet von: Sarina Haacks
 AZ: StALU WM-12c-104-15-5122-74022
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gewerbegebiet Gägelow“**

Ihr Schreiben vom 12.03.2015

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen. Daher werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Bodenordnungsverfahren.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die naturschutzrechtlichen Belange des StALU von der Planung nicht betroffen sind.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde wurde 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 in 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

Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag



Thomas Frieder

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Gewässer I. Ordnung und andere wasserwirtschaftlichen Anlagen sind nicht betroffen.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde beteiligt. Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten bekannt.

Ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit Altlasten wurde in den Plan aufgenommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin				
R	WV	Eilt	077	Ihr Schreiben: 12.03.2015
Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 08. April 2015		Ihr Zeichen:
		Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny Mein Zeichen: 01-2-NWM/Gägelow-01-04 (Bitte immer angeben!)		
Bgm	HA	KÄ	BA	JC
Schwerin, den 07.04.2015				

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow", hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf, Stand 16.02.2015
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege keine Einwände erhoben werden.

Hausanschriften:

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung**

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Straßenbauamt Schwerin



☐ Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin ☐

Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1		R	WV	Eilt	732	Bearbeiter: Herr Jefremow Telefon: 0385/511-4422 Telefax: 0385/511-4150 E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de
23936 Grevesmühlen		St. : Grevesmühlen Eingegangen 17. April 2015				Geschäftsz: 2441-512-00-2015/039
L		Bgm	HA	KA	FA	J O/Datum: 14.04.2015
					W	

Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 12.03.2015 zum Entwurf der o.g. Satzung.

Die geplante Änderung des „Gewerbegebiets Gägelow“ grenzt an die Flurstücke 19/38, 21/41 und 19/25 der Bundesstraße B105 in der Ortslage Gägelow. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine kommunale Straße.

Gegen die Entwurfsfassung zur 6. Änderung zur Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr.1 hat das Straßenbauamt Schwerin insofern keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Straßenbauamt Schwerin keine Einwände erhebt.

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

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

Stadt Grevesmühlen
 Gemeinde Gägelow
 Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Bearbeiter Ihre Zeichen/Nachricht vom Unser Zeichen Datum
 Dorf Mecklenburg, den 14.04.2015

Betr.: Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" in der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes unter Beachtung nachstehender Hinweise zugestimmt.

Im Bereich des B-Plangebietes befindet sich an der östlichen Begrenzung des Baumarktes eine Regenleitung. Diese Leitung ist in den Planungsunterlagen dargestellt und gewährt die Vorflut für den Priestersee einschließlich landwirtschaftlicher Flächen, Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie der Bundesstraße B 105. Da das alte Entwässerungssystem mit der Errichtung des Gewerbegebietes überbaut wurde, wurde die Leitung im Rahmen der Erschließung an das neue Regenentwässerungssystem in der Unteren Straße angeschlossen.

Dadurch ist es möglich auch den funktionslosen Leitungsabschnitt auf den Flurstücken Nr. 21/33 und 21/14 zu überbauen bzw. zurückzubauen.

Das Verfahren zur Feststellung der Unterhaltungspflicht für den Ablauf des Priestersees bis zum Gewässer II. Ordnung, Gewässer Nr. 11:0:3/4, Oberlauf des Aschgrabens ist noch nicht abgeschlossen.

Derzeit wird eine Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Wasser- und Bodenverband über die Teilung der Unterhaltungskosten der gemeinsam genutzten Leitungsabschnitte und weiterer wasserwirtschaftlicher Anlagen erarbeitet.

Verrohrte Gewässerabschnitte bzw. sonstige Entwässerungsleitung dürfen nicht überbaut werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines Abstandes von 5,0 m zum Gewässer ist nicht zulässig.

Mit freundlichem Gruß


 Brüsewitz
 Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband der Planung zustimmt. Dabei sind die gegebenen Hinweise zu beachten.

Die das Plangebiet zwischen B 105 und Untere Straße querende Leitung wird in der Planzeichnung als Gewässer II. Ordnung dargestellt.

Die funktionslos gewordene Leitung im Bereich der Flurstücke 21/14 und 21/33 ist in der Planzeichnung als "zukünftig entfallend" gekennzeichnet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass derzeit eine Vereinbarung zwischen dem Wasser- und Bodenverband und dem Zweckverband Grevesmühlen über die Teilung der Unterhaltungskosten der gemeinsam genutzten Leitungsabschnitte erarbeitet wird.

Entlang der Leitungstrasse ist eine 5,0 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche festgesetzt. Eine Bebauung ist damit ausgeschlossen sowie die Möglichkeit von Unterhaltungsmaßnahmen gegeben.

e.dis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Grevesmühlen Land
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	622	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
31. März 2015				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA
			ka.	

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

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

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 27. März 2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"
Bitte stets angeben: UP/15/05

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 6. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

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

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

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

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

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paaßch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der E.DIS keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Leitungen der E.DIS befinden sich in der Unteren Straße entlang der Plangebietsgrenze. Eine Trafo-Station befindet sich im Plangebiet und ist als "Fläche für Versorgungsanlagen" gekennzeichnet.

Die nebenstehenden Hinweise zu Baumaßnahmen, zur Erweiterung des Netzes sowie zur Schaffung von Hausanschlüssen werden beachtet.

e.dis

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

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

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

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

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG


Norbert Lange


Mario Bauschat

**Anlage:
Lageplan**

2/2

Die Hinweise werden beachtet.



Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde
Gägelow
Frau Steffen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Gasversorgung Wismar Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägersteg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

24.03.2015

Reg.-Nr.: 176234 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur 6. Änderung des B-Planes Nr.: 1
--Gewerbegebiet Gägelow--, hier: TöB

Ort: Gemeinde Gägelow, Chausseestr (B
105)/Marktstr./Untere Str./Dorfstr.

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

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land befinden. Betroffen ist der nördliche Bereich des Sondergebietes SO 2 in dem eine Leitung parallel zur B 105 im Geltungsbereich liegt. Da es sich um ein privates Grundstück handelt, wird für den Bereich eine Fläche mit Geh-, Weg- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. **Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**. Das Merkblatt "**Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten**" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Anlagen:

Merkblatt
Leitungsanfrage
Rohrnetzplan.pdf

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen Gasversorgungsanlagen werden beachtet.





Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

R	WV	Eilt			
963					
Stadt Grevesmühlen					
Der Bürgermeister					
Rathausplatz 1					
23936 Grevesmühlen					
22. Mai 2015					
Bgm	HA	KÄ	BA	GA	

Bearbeiter: Frau Meier
 Telefon: 03841- 783052
 -Mail: s.meier@zvwis.de
 Ihre Nachricht vom: 12.03.2015
 Ihr Zeichen: Frau Steffen

Lübow, den 20.05.2015

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow

- Entwurf vom 16.02.2015
- Stellungnahme der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde und Information über die öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 267/2000

Az. 3 – 13 – 1 – 09 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,
 auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, der Beitragssatzung Trinkwasser (BSTW) vom 25.04.2012 und der Beitragssatzung Schmutzwasser (BSSW) vom 03.03.2010 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄBSSW) vom 25.04.2012 sowie unserer vorangegangenen Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 1 und seinen Änderungen, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Gägelow, Flur 1, Flurstücke: 19/39, 21/12, 21/14 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.)
- geplante Bebauung: - Bestandserweiterung des Baumarktes (SO 1) – Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports (SO 2)
- Umwidmung Mischgebiet in Gewerbegebiet
- Fläche ges.: 32.520 m², davon Sondergebiete: 25.700 m², Gewerbegebiete: 6.800 m²
- Wasserbedarf und Schmutzwasseranfall:..... l/s,.....m³/h,..... m³/d

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Trinkwasserversorgung

Im nördlichen Bereich des Baumarktgrundstückes verläuft eine Transportleitung Trinkwasser, DN 300 GGG. Für die Trasse dieser Leitung ist im Bereich SO 2 ein Leitungsrecht im B-Plan eingetragen. Da die Transportleitung ebenfalls über den Bereich SO 1 verläuft, sollte auch hier ein Leitungsrecht eingetragen werden. Für die am östlichen Rand des Bebauungsgebietes bestehende Wasserversorgungsleitung d 90 PE, welche von Nord nach Süd über die Grundstücke

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im nördlichen Bereich und am östlichen Rand der Plangebietes Trinkwasserleitungen befinden für die bereits überwiegend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind. Für den angesprochen Bereich im SO 1 werden diese um den Leitungsbestand des Zweckverbandes ergänzt.

Telefon: 03841/78300 Zentrale	Steuer-Nr. 4080/144/02218	
03841/783010 Geschäftsführung		
03841/783027 Verkehrsabrechnung	Bankverbindungen	
03841/783030 MB Wasser	Deutsche Kreditbank AG Schwerin	IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42
03841/783040 MB Abwasser	[BLZ 120 300 00] Kto.-Nr. 202 242	BIC BYLA DEM 1001
03841/783050 Anschluss- und Gestaltungswesen	Sparkasse Mecklenburg Nordwest	IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26
		BIC NWFI 33HAN 333

SO2 und GE verläuft, wurde ebenfalls bereits ein Leitungsrecht in vorliegendem Entwurf dargestellt. Die genauen Trassen aller Leitungen sollten jedoch vor Eintragung nochmals mit unserem Meisterbereich Wasser überprüft werden.

Für alle Grundstücke besteht Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Versorgungsleitung DN 150 PVC in der „Unteren Straße“.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist grundsätzlich nicht möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Über die bestehenden Schmutzwasserkanäle (200 Stz) in den Erschließungsstraßen, Obere Str. und Untere Str., können die ausgewiesenen Baugrundstücke auch zukünftig entwässern. Grundstücksanschlusskanäle sind bereits vorverlegt.

Übrige Anlagen

Bitte beachten Sie, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz des **Zweckverbandes Grevesmühlen** befindet.

Dieses Regenwassernetz wird **nicht durch den Zweckverband Wismar** betrieben.

Der von uns zur Information eingetragene Regenwasseranlagenbestand hat keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Zweckverband (Karl-Marx-Str. 9, 23936 Grevesmühlen, Tel. 03881/ 7570).

Anschaffungs- und Herstellungsbeiträge

Durch unsere Rechtsabteilung wurden folgende Aussagen zur Beitragserhebung im Bereich der aktuellen Änderungssatzung getroffen:

Gem. Entwurf der B-Planänderung ist im gekennzeichneten Bereich teilweise eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen möglich

Von B-Planänderung betroffene Grundstücke:

Gägelow Flur 1

21/32	nicht beschieden, weder mit TW noch mit SW (nicht eigenständig bebaubar – Stromkasten)
54	nicht beschieden, weder mit TW noch mit SW derzeitige Nutzung Straßenverkehr (Straße)
21/35	nicht beschieden, weder mit TW noch mit SW (z.Zt. nicht erschlossen)

Die genauen Trassen der Leitungen werden vor der konkreten Eintragung der Leitungsrechte nochmals überprüft.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Trinkwasserleitung in der "Unteren Straße" besteht.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz grundsätzlich nicht möglich ist. Für die Dauerbrandbekämpfung ist entsprechend den Aussagen zu den B-Plänen Nr. 1 und Nr. 2 die Wasserentnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des B-Planes Nr. 2 sicherzustellen. Darüber hinaus ist auch eine Wasserentnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des B-Planes Nr. 14 sowie aus dem Priestersee möglich.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass ein Anschluss an das Schmutzwassernetz über die vorhandenen Leitungen in der "Oberen Straße" und der "Unteren Straße" erfolgen kann.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Regenwasserkanäle durch den Zweckverband Grevesmühlen betrieben werden. Dieser wurde gesondert beteiligt.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Beitragserhebung zur Kenntnis.

Stellungnahme v. 20.05.2015 zur 6.Änderung B-Plan I „Gewerbegebiet Gägelow“, Reg. Nr. 267/2000	Seite- 3 -
--	------------

19/39 und 21/42	SW: beschieden, bestandskräftig und bezahlt TW: beschieden, Bezahlung noch offen (T: 30.06.2016)
21/12, 21/14 und 21/33	SW: beschieden, bestandskräftig und bezahlt TW: noch nicht beschieden
21/34	SW: beschieden, bestandskräftig und bezahlt TW: noch nicht beschieden

Die Nutzung der Flurstücke 19/39 und 21/42 soll laut B-Plan-Entwurf nicht verändert werden (Baumarkt und Außenanlage hierzu), so dass keine Beitragserhebung mehr erfolgen muss.

Die Flurstücke 21/12, 21/14, 21/33 und 21/34 werden maßgeblich von der B-Plan-Änderung betroffen sein.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Schmutzwasser

Gesamtfläche 21/12, 21/14 u. 21/33	4.974 m ²
bereits beschieden mit 1 VG	4.974 m ²
noch zu bescheiden	4.974 m ² nachbescheiden mit 1 VG
Beitrag SW	7.709,70 Euro (4.974 x 0,5 x 3,10 Euro/m ²)
Gesamtfläche 21/34	1.861 m ²
bereits beschieden mit 1 VG	1.861 m ²
noch zu bescheiden	1.861 m ² nachbescheiden mit 1 VG
Beitrag SW	2.884,50 Euro (1.861 x 0,5 x 3,10 Euro/m ²)
Gesamtbeitrag SW	10.594,25 Euro

Trinkwasser

Gesamtfläche 21/12, 21/14 u. 21/33	4.974 m ²
bereits beschieden mit 1 VG	4.974 m ²
noch zu bescheiden	4.974 m ² mit 2 VG
Beitrag TW	7.013,34 Euro (4.974 x 1,5 x 0,94 Euro/m ²)
Gesamtfläche 21/34	1.861 m ²
bereits beschieden mit 1 VG	1.861 m ²
noch zu bescheiden	1.861 m ² mit 2 VG
Beitrag TW	2.624,01 Euro (1.861 x 1,5 x 0,94 Euro/m ²)
Gesamtbeitrag TW	9.637,35 Euro

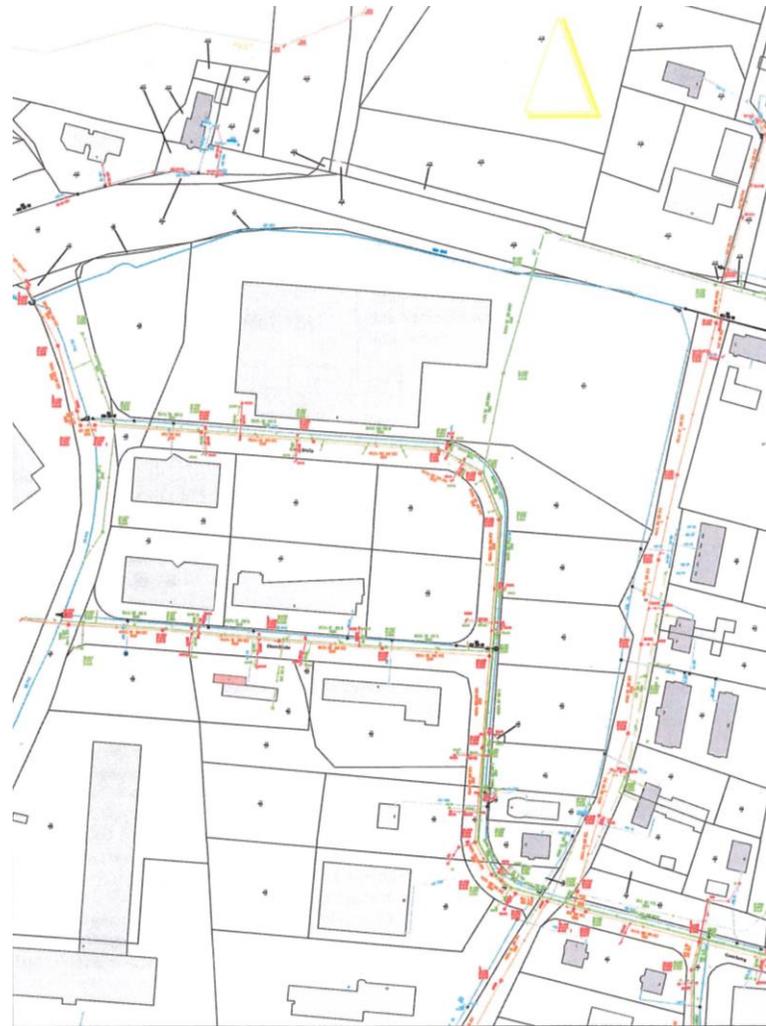
Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

i. A. Sabine Meier



Anlage: -1 x Bestand Wasser (blau), Schmutzwasser (braun) M 1: 2.000

B-Plan2000-0267-Gägelow-B-Plan1Gewerbegebiet-6Änderung-Entwurf-2015-02.doc



Gägelow
Bestand WV/SW



Blatt:

16

Leistungsstand vom :20.05.2015, Reg. Nr. 267/2000

Maßstab 1: 2000



Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen	Eilt	782
Stadt Grevesmühlen -Bauamt- Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	Stadt Grevesmühlen Eingegangen	23. April 2015
Bgm	HA	KÄ
		WA
		OA

- Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

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

Mein Aktenzeichen

t1/ck

Sachauskunft

Cornelia Kumberruss

Durchwahl

757 712

Datum

22.04.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Gägelow“

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 12.03.2015 (Eingang 13.03.2015) baten Sie um Stellungnahme zur 6.Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gägelow.
Dem ZVG ist die Zuständigkeit für die Beseitigung des Niederschlagswassers von bebauten und künstlich befestigten Flächen der Ortslagen in der Gemeinde Gägelow übertragen worden. Daher bezieht sich die Stellungnahme nur auf dieses Medium.

Mit der 6.Änderung wird das Ziel verfolgt für den bereits vorhandenen Baumarkt Flächen für Ausstellungszwecke von Gartenhäusern und Carports vorzubereiten. Des Weiteren wird eine Teilfläche der festgesetzten Mischgebietsfläche in eine Gewerbegebietsfläche umgewandelt, um weitere Ansiedlungen / zweckmäßigere Nutzungen zu erreichen.

Der ZVG stimmt diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen zu.

In der Begründung zur Satzung ist die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über die Nutzung der bereits vorhandenen Grundstücksanschlüsse des ZVG vorgesehen. Mit dieser Nutzung erfolgt die direkte Einleitung in ein Gewässer. Diesbezüglich ist die Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband zu führen und die Zustimmung einzuholen.

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:

Telefon: 03882 7714
Telefax: (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de
St.-Nr.: 080/144/02307
USt-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr. 1000 044 200
BLZ 140 510 00
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 16
BIC COBADEFFXXX
DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Grevesmühlen der Planung zustimmt.

Der Wasser- und Bodenverband hat der Planung ebenfalls zugestimmt.

Der Hinweis wird beachtet.

Im Auftrag der

Im Auftrag der



GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	676
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 08. April 2015			
Bgm	HA	KÄ	IA OA

Ansprechpartnerin:

Ute Hiller

Tel.: (0341) 3504-461

Fax: (0341) 3504-100

leitungsanskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen:

12.03.2015

Unser Zeichen:

GEN / HI
05989/15/00

02.04.2015

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

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" (Entwurf)

Unsere Registriernummer: 05989/15/00

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Ute Hiller
Sachbearbeiterin
Auskunft/Genehmigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine Anlagen oder Planungen der ONTRAS oder VGS berührt werden und keine Einwände bestehen.



50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Frau Steffen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Frau Steffen,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnungen
- Begründung

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

n.A. Kretschmer
Kretschmer

n.A. Froeb
Froeb

R	WW	Eilt	50H
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 24. März 2015			
Bgm	HA	KA	RA
			WA
			OA

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb
Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
19.03.2015

Unsere Zeichen
Frffro
20150180-0

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5150-2088

Fax-Durchwahl
030-5150-2707

E-Mail
sylvia.friedrich@50hertz.com
oder
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
12.03.2015

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Daniel Dobbeni

Geschäftsführer
Boris Schucht, Vorsitz
Udo Giegerich
Dr. Frank Golletz
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

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

USt-Id.-Nr. DE813473551

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Anlagen der 50Herz-Transmission im Plangebiet befinden oder geplant sind.

R	WV	Eilt	57
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 2.3. März 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA OA

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Landgesellschaft
Mecklenburg-Vorpommern mbH

Im Unternehmensverbund mit
Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH
EGS Entwicklungsgesellschaft mbH
Gut Dummerstorf GmbH

Zentrale Lindenallee 2a · 19067 Leezen
Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490
E-Mail landgesellschaft@lgmv.de · Internet www.lgmv.de

Leezen, den 19.03.2015
AZ: 4290
AZ: bitte stets angeben
Bearbeiter: Herr Cunitz
☎ (03866)404-324
E Mail: Matthias.Cunitz@lgmv.de

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gewerbegebiet Gägelow“**

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern ist die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH mit der Verwaltung der landeseigenen landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften beauftragt worden.

Landeseigene bzw. Flächen der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH liegen nicht im Verfahrensgebiet. Aus Sicht des Landes bzw. der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH werden keine Belange betroffen und können keine weiteren Anregungen gegeben werden.

Für weitere Rückfragen steht ihnen unser Mitarbeiter, Herr Cunitz, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH



i.A. Thon



i.A. Cunitz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine landeseigenen bzw. Flächen der Landgesellschaft befinden. Belange des Landes bzw. der Landgesellschaft sind nicht betroffen.

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin



25 Mecklenburg
Vorpommern



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

R	WV	Eilt	702
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
13. April 2015			
Bgin	Ha	ä	BA OA
			W

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeitet von: Herrn Michaels
Telefon: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-43.01/2015

Schwerin, 09.04.2015

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

Ihr Schreiben vom 12.03.2015 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.

Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.*

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4
Obere Landesbehörde

Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1130
Steuernummer 079/144/02039

Telefon: 0385 509-87201
Telefax: 0385 509-87204
poststelleSN@bbl-mv.de
www.bbl-mv.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist eine Einbindung der angesprochenen Fachverwaltungen erfolgt.



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund		R	WV	Eilt	
Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 10. April 2015		Bearb.: Herr Blietz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de	
Bgm	HA	KÄ	BA	OA	
		-			
Ihr Zeichen / vom 3/12/2015		Mein Zeichen / vom Bl		Telefon 61 21 41	Datum 4/7/2015
				Reg.Nr. 1019/15	Az. 512/13074/112-15

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen Rohstoffe vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass vom Bergamt Stralsund keine Einwände oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar



Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Herr Prahler
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

per E-Mail an: m.steffen@grevesmuehlen.de

bearbeitet von: Henry Herrmann
Telefon: 03841-203-317
Telefax: 03841-203-306
E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de
Aktenzeichen: 200.82.89.1

Wismar, 24.03.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“
Ihr Schreiben vom 12.03.2015

Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar

Sehr geehrter Herr Prahler,

aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Henry Herrmann
elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus polizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0
Telefax: +49 3841 203 306
E-Mail: pi.wismar@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister

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



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23938 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 188
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:

Datum: 20.03.2015

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gewerbegebiet Gägelow“**
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Entwurf wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2015
beraten. Danach bestehen von Seiten der Stadt Grevesmühlen keine Anregungen zu den
o.g. Planungsabsichten der Gemeinde Gägelow.
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


L. Prähler
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Stadt Grevesmühlen durch die Planung nicht berührt werden.

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di., - , Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE85 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	2519127 (14061308)	GENODEF1GUE	DE88 1408 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 19:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEN1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

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

Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



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

Für die Gemeinde Plüschow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004.st

Datum: 01.04.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
(Stand: 16.02.2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen keine Anregungen zum o.g. Entwurf.
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch Ihre Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prahler
Leiter Bauamt

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Plüschow durch die Planung nicht berührt werden.

n:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE85 1405 1000 1000
k:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	2519127 (14061308)	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002
723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000

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



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Bauamt
Herr Prahler
Rathausplatz

23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	778
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
23. April 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA

Ihre Nachricht:

Unsere Zeichen:

Bearbeiter:

Zimmer:

Telefon:

Fax:

e-Mail:

Datum:

03841/251-9000

03841/282748

buergemeister@wismar.de

22.04.2015

Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“

Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Herr Prahler,

für die nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

Zusammenfassung der Planung:

Durch die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird beabsichtigt, östlich des bestehenden Baumarktes ein Gebiet für die Errichtung einer Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände vorzubereiten. Die Ausstellungsfläche dient dem Baumarkt als Erweiterung seines schon bestehenden Sortimentes für den Gartenbedarf. Darüber hinaus soll für einen Teilbereich ein festgesetztes Mischgebiet in eine Gewerbegebiet umgewandelt werden, um eine zweckmäßigere Nutzung der Grundstücke zu erreichen.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Beyer
Bürgermeister

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Wismar der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zustimmt.

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Do. 09.30 – 12.00 Uhr
Mo. – Di. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Fr. 09.30 – 13.00 Uhr

Telekontakte
Telefon (03841) 251-0
Telefax (03841) 282748
Web www.wismar.de

Konten
DKB BLZ 1203 0000 Kto. 10204584
Sparkasse MNW BLZ 1405 1000 Kto. 1000003635
Deutsche Bank BLZ 130 70000 Kto. 2705754
VR Bank BLZ 1306 1078 Kto. 4100123



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-



Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Stadt Grevesmühlen
Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1

R	WV	Eiil	966
Stadt Grevesmühlen			
Eingegangen			
26. Mai 2015			
Bgm	HA	KA	BA
CA			

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
18.05.2015

Stellungnahme der Gemeinde Barnekow zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Barnekow stimmt dem Entwurf der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow zu.

Nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Barnekow werden durch die oben genannte Planung nicht berührt.

Die Gemeinde Barnekow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Barnekow durch die Planung nicht berührt werden. Die Gemeinde äußert keine Hinweise oder Bedenken.

Telefon (03841) 7980	Bankverbindungen: DKB Deutsche Kreditbank AG	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Telefax (03841) 798226 und 798233	BLZ: 120 309 00	BLZ: 140 510 00
E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de	Konto-Nr. 201 947	Konto-Nr. 1000 014 106
	IBAN: DE9412030000000201947	IBAN: DE92140510001000014106
	BIC: BYLADEM1001	BIC: NOLADE21WIS

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-



Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

R	WW	Eilt	967
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
26. Mai 2015			
HA	KA	BA	OA

Stadt Grevesmühlen
Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

23936 Grevesmühlen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
18.05.2015

Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bobitz stimmt dem Entwurf der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow zu.

Nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Bobitz werden durch die oben genannte Planung nicht berührt.

Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Bobitz durch die Planung nicht berührt werden. Die Gemeinde äußert keine Hinweise oder Bedenken.

Telefon (03841) 7980 Bankverbindungen: DKB Deutsche Kreditbank AG Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Telefax (03841) 798226 und 798233 BLZ:120 300 00 BLZ: 140 510 00
E- Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de Konto-Nr. 201 947 Konto-Nr. 1000 014 106
IBAN: DE9412030000000201947 IBAN: DE92140510001000014106
BIC: BYLADEM1001 BIC: NOLADE21WIS

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung: Baumarkt (§ 11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung: Baumarkt / Ausstellungsfäche (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- AP/RW Abflussleitung Priestersee/ Regenwasserleitung, unterirdisch, Gewässer II. Ordnung
- WG Wasserleitung/ Gasleitung, unterirdisch

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- entfallender Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Geländehöhe in m über NHN
- künftig fortfallend
- Bemaßung in m
- Boschung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Entreffen 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich wird ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE) in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen "Baumarkt" (SO 1) und "Baumarkt / Ausstellungsfäche" (SO 2) umgewidmet. Darüber hinaus wird eine in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Mischgebiet (MI) behandelte Teilfläche in ein Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Für die Gewerbegebiete wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) sowie in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), im Vergleich zum Ursprungsplan, reduziert. Die Baugrenzen werden den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktualisiert. Mit Ausnahme der genannten Änderungen bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Änderung vollumfänglich gültig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow von der folgenden Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow", umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

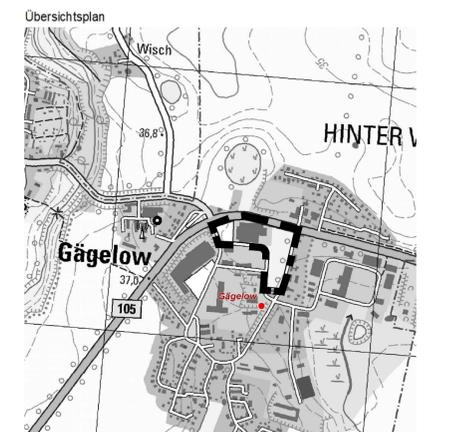
Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 11 und 16 - 19 BauNVO)
 - 1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" dient der Unterbringung eines Bau- und Handwerkermarktes mit Gartencenter. Zulässig ist ausschließlich ein Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter.
 - 1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfäche" ist eine Ausstellungsfäche für Gartenhäuser und Carports als Freizeitanlage zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem genannten Nutzungszweck dienen. Dazu zählen z.B. Stellflächen für Einkaufswagen, Kundenstellplätze, Flächen für die Anlieferung, versorgungstechnische Anlagen, Werbeanlagen, Flächen für den Kundenverkehr (z.B. Flächen für Selbstfahrer).
 - 1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmevorschriften können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
 - 2.1 In Baugebieten 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.
3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - 3.1 In den Sondergebieten- und Gewerbegebieten innerhalb des Plangebietsbereichs dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionserkennbaren, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
 - 3.2 Klimaanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen sind in den Gewerbegebieten ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzuordnen. Die Auslegung dieser Anlagen ist entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren.
 - 3.3 Ein- und Ausfahrten von der bzw. in die Dorfstraße sind im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unzulässig.
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30% als Gehölzfläche mit standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.
5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - 5.1 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
 - 5.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung begrünter Umkleide- oder Rankgittern zu versehen.
 - 5.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - 5.4 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lichterhöhtigen 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.
Wismar, den (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- (7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Der Satzungsbeschluss 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, wurde am in der Ostseezeitung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

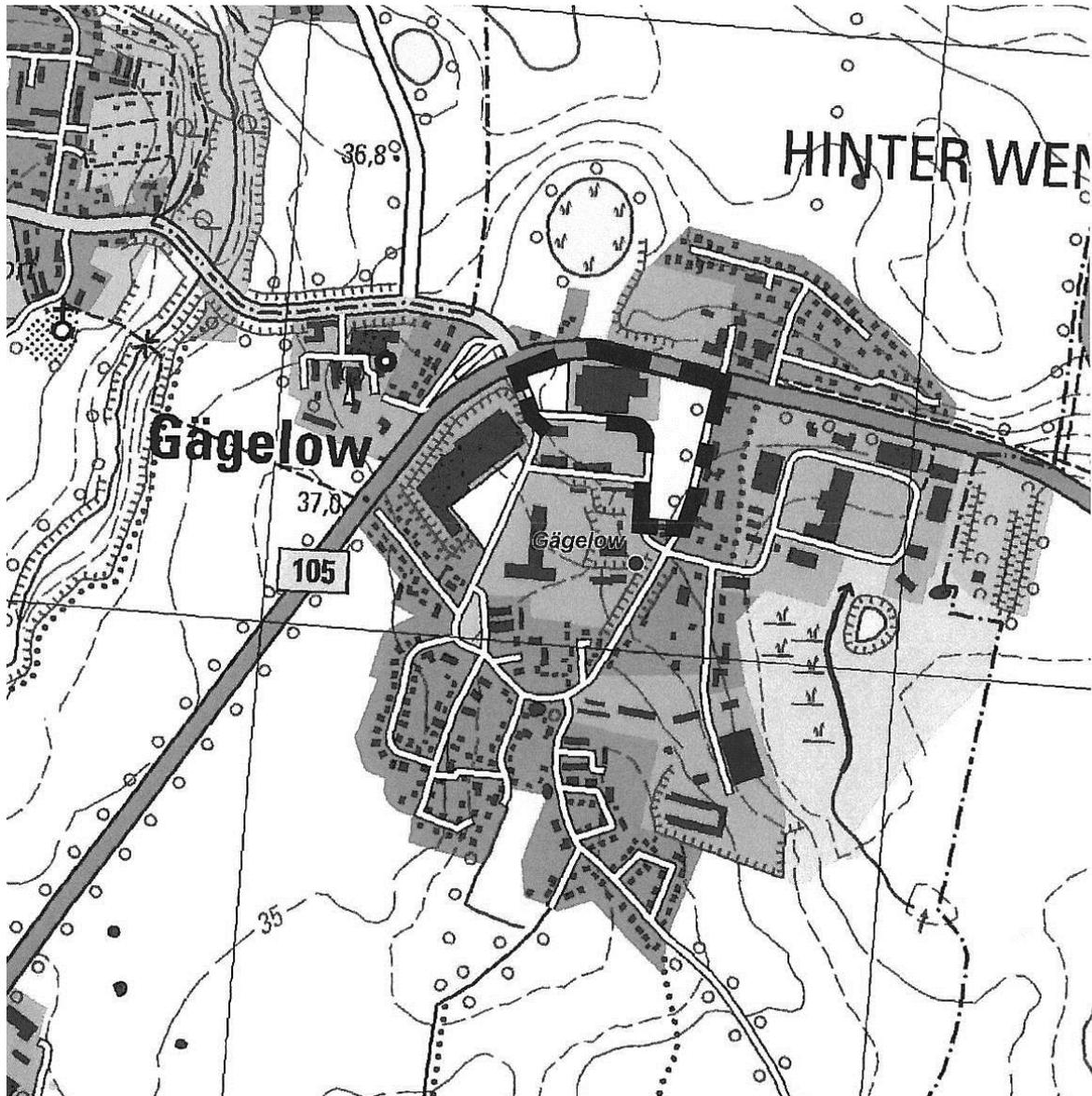
umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 19.05.2015



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: Januar 2015;
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

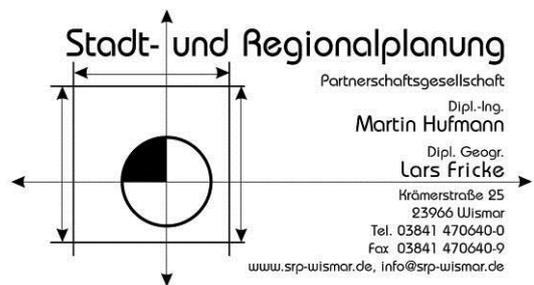
Bearbeitungsstand 19.05.2015

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.
Martin Hufmann

Dipl. Geogr.
Lars Fricke

Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



Gemeinde Gägelow

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
5. Immissionsschutz	11
6. Umweltbelange.....	12
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	12
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .	13
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.....	14
6.4 Erfassung des Baumbestandes.....	19
6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	20
6.6 Planwirkungen	20
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	21
7. Sonstiges.....	21

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow". Das Planungsziel besteht darin, östlich des bestehenden Baumarktes ein Gebiet für die Errichtung einer Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände vorzubereiten. Die Ausstellungsfläche dient dem vorhanden Baumarkt als Erweiterung seines schon bestehenden Sortimentes für den Gartenbedarf. Darüber hinaus soll für einen Teilbereich ein festgesetztes Mischgebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, um eine zweckmäßigere Nutzung der Grundstücke zu erreichen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" ist seit 1992 rechtskräftig und hat seitdem mehrere Änderungen erfahren. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der rechtskräftigen Änderungen wurden das MEZ, das Gebäude des heutigen Baumarktes sowie weitere Gewerbebetriebe an der Unteren und an der Oberen Straße errichtet. Der Bereich des MEZ ist im Bebauungsplan Nr. 1 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Handelsbetriebe" und die übrigen Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wurde ein kleiner Bereich westlich der Dorfstraße in ein Mischgebiet umgewidmet.

Teilbereiche des Gewerbegebietes zwischen Dorfstraße und Unterer Straße sowie eine Fläche östlich des Baumarktes sind zwar erschlossen, aber noch nicht bebaut. Der im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ansässige Baumarkt beabsichtigt seine Ausstellungs- bzw. Verkaufsfläche nunmehr in Richtung Osten bis zur Dorfstraße zu erweitern. Geplant ist eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche ausschließlich für Gartenhäuser und Carports als Freigelände. Eine Erweiterung des sonstigen Sortiments ist nicht Inhalt dieser Bebauungsplanänderung.

Die Flächen des Marktes sowie die Erweiterungsfläche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und diese Betriebe nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig sind, wird der Bebauungsplan im Rahmen dieser Änderung für dieses Vorhaben entsprechend geändert. Durch die Änderung für die Gesamtfläche des Baumarktes wird die planungsrechtliche Situation darüber hinaus dem tatsächlichen Bestand angepasst und dadurch auch Rechtssicherheit geschaffen.

Die geplante Nutzungserweiterung soll im Bebauungsplan vergleichsweise konkret festgesetzt werden, um von vornherein auszuschließen, dass zukünftig eine Erweiterung des Warensortimentes über die geplante Ausstellungsfläche hinausgeht oder dass sich ein zusätzlicher Betrieb auf der Fläche ansiedelt. Es handelt sich lediglich um eine Ergänzung des schon vorhandenen Gartencenters. Für die Fläche des schon bestehenden Baumarktes werden Art und Maß der baulichen Nutzung ebenfalls - entsprechend der vorhandenen Nutzung - eng gefasst. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen und aufgrund der Festsetzungen auch nicht möglich.

Auch der südliche Teil des Geltungsbereichs der 6. Änderung war in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Teil entlang der Dorfstraße in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewidmet. Es hat sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt, dass dadurch eine zweckmäßige Nutzung bzw.

Vermarktung erschwert wird. Daher wird nunmehr für den Bereich westlich der Dorfstraße einheitlich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die genannten Planänderungen verfolgt die Gemeinde Gägelow im Wesentlichen die Zielsetzungen, einen bestehenden Betrieb in der Standortsicherung und der wirtschaftlichen Entwicklung zu unterstützen sowie die planungsrechtliche Situation von Gewerbeflächen den Marktbedingungen bzw. der Nachfrage anzupassen. Für den Bereich der festgesetzten Gewerbeflächen besteht ein konkretes Kaufinteresse eines Betriebes.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen baulichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird erfüllt, da innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Grundfläche von insgesamt ca. 19.100 m² zulässig ist. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" (SO 1) wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bereits durch bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von rd. 12.000 m² realisiert. Eine Vergrößerung der Grundfläche ist nicht geplant. Die Flächen sind darüber hinaus vollständig erschlossen.

Die Gemeinde Gägelow hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 24.02.2015 beschlossen. Ebenfalls am 24.02.2015 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde zwischen dem 23.03.2015 und dem 24.04.2015 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen der Abwägung zu einer wesentlichen Planänderung geführt haben. Bürger haben sich zum Plan nicht geäußert.

Im nordöstlichen Plangebiet wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus wurde der Leitungsbestand im Plangebiet aufgrund der Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger aktualisiert.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes im Gewerbegebiet Gägelow und umfasst die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 sowie 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Es wird im Norden durch die Bundesstraße 105 (Chausseestraße), im Osten durch die Dorfstraße und im Süden sowie im Westen durch die Untere Straße begrenzt. Auf Höhe des Parkplatzes des Baumarktes bildet ein kurzer Abschnitt der Marktstraße die Grenze. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt weitgehend den vorhandenen Flurstücksgrenzen, die zugleich die Grenzen zu den anliegenden öffentlichen Straßenräumen bilden. Lediglich im Bereich der öst-

lichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine schmale Teilfläche des Wegeflurstückes 54 (Dorfstraße) in den Geltungsbereich einbezogen und der Gewerbefläche zugeordnet. Dadurch wird der Geltungsbereich geringfügig arrondiert bzw. begradigt.



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (Quelle: gaia.mv)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, in dem für das Plangebiet in der wirksamen Fassung der 2. Änderung Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Baumarkt" und "Möbelmarkt" sowie Gewerbegebiete dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 angepasst.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen 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 eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:1000, erstellt im Januar 2015 durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden der Region Westmecklenburg und ist mit Wirkung vom 01.01.2005 dem Amt Grevesmühlen-Land beigetreten. Damit ist die Gemeinde Teil der Verwaltungsgemeinschaft Grevesmühlen. Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum (SUR) der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2.566 Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

In den Gewerbegebieten der Gemeinde Gägelow hat eine Vielzahl von Unternehmen einen tragfähigen Standort gefunden. Sie bieten hunderten von Einwohnern der Stadt Wismar und anderer Gemeinden im Stadt-Umland einen Arbeitsplatz. Mit dem MEZ und dem Baumarkt besitzt Gägelow Betriebe, die ein Warenangebot führen, dass insgesamt von den Einwohnern des SUR Wismar regelmäßig genutzt wird. An dieser Stelle sollen auch die medizinischen und touristischen Angebote nicht unerwähnt bleiben. Der Ärzte- und Hotelstandort Gägelow dient auch der Versorgung der Hansestadt und des Umlandes.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird durch die Umwidmung von Gewerbeflächen in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO im Wesentlichen der Bestand planerisch nachvollzogen. Sowohl die Art der Nutzung als auch das Maß der Nutzung werden im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" (SO 1) entsprechend dem Bestand sehr eng gefasst, so dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche baulich nicht möglich ist. In dem Gebiet ist lediglich ein Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter zulässig. In dem nun zusätzlich festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) ist als konkrete Nutzung nur eine Ausstellungsfläche des Baumarktes für Gartenhäuser und Carports als Freigelände zulässig. Durch diese starke Einschränkung der Erweiterung auf ein spezifisches Warensortiment wird verhindert, dass die Ziele und Belange der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der großflächigen Einzelhandelsentwicklung beeinträchtigt bzw. tangiert werden. Dies gilt auch für den Stadt-Umland-Raum.

Auch Auswirkungen auf das benachbarte Mittelzentrum Wismar sind so ausgeschlossen, da Gartenhäuser und Carports kein innenstadtrelevantes Sortiment darstellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die begrenzte Erweiterung des örtlichen Angebots um Gartenhäuser und Carports die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Hansestadt Wismar nicht tangiert werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Ursprungsplanes sowie der rechtskräftigen 3. Änderung des Planes. Neben dem bestehenden Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter sowie dem zugehörigen Kundenparkplatz werden im östlichen Bereich noch unbebaute Grundstücke zwischen der Unteren Straße und der Dorfstraße in den Geltungsbereich der 6. Änderung einbezogen.

Der nördliche Bereich wird durch den vorhandenen Baumarkt geprägt, der zusammen mit dem MEZ das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße 105 bestimmt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Marktstraße und die Untere Straße. Der Kundenparkplatz des Baumarktes ist westlich des Hauptgebäudes an die Untere Straße angeschlossen. Eine weitere Zufahrt befindet sich östlich des Hauptgebäudes.



Blick auf das MEZ aus Richtung der Parkplatzzufahrt des Baumarktes.



Die Untere Straße von der Parkplatzzufahrt in Richtung Osten.



Erweiterungsfläche des Baumarktes.



Südlicher Bereich des Plangebiets.

Der südliche, noch unbebaute Bereich des Plangebiets ist ebenfalls über die Untere Straße erschlossen, die hier die westliche Abgrenzung bildet. Die Flächen, die südlich bzw. westlich dieser Erschließungsstraße liegen, sind fast vollständig bebaut und werden gewerblich genutzt.

Die östliche Plangebietsgrenze wird durch die Dorfstraße gebildet über die das östlich liegende Mischgebiet erschlossen wird. Die Bebauung ist hier meist ein- bis zweigeschossig. Entlang des nördlichen Teilabschnittes der Straße befindet sich ein Gehölzstreifen, der die Abgrenzung zu dem vorhandenen Mischgebiet markiert und erhalten werden soll.

Im südlichen Bereich befindet sich eine Stromverteilungsanlage der E.DIS.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im nördlichen Bereich Flächen, die bisher als Gewerbegebiete festgesetzt waren, entsprechend dem Bestand und der geplanten Erweiterung des Baumarktes, als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Für den Bestand wird als Zweckbestimmung "Baumarkt" (SO 1) und für die Bestandserweiterung die Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) festgesetzt. Daraus ergeben sich jeweils unterschiedliche zulässige Nutzungen.

In dem Sondergebiet SO 1 sind ein Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Marktes notwendig sind (z.B. Stellplätze für Einkaufswagen, KfZ-Stellplätze, Zufahren, Werbeanlagen, Anlagen für die Anlieferung, usw.) zulässig. Die Änderung bezüglich der zulässigen Art der Nutzung hat für das Baugebiet SO 1 klarstellenden Charakter, d.h. hier wird lediglich der Bestand nachvollzogen und keine Änderung oder Erweiterung der bestehenden Nutzung ermöglicht.

Da die geplante Nutzungserweiterung durch ein Ausstellungsgelände für Gartenhäuser und Carports gegenüber der Hauptnutzung ein eigenständiges städtebauliches Gewicht entfaltet, wird für die Fläche ein separates Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt hier das Ziel, eine Erweiterung nur für das genau definierte Sortiment "Gartenhäuser und Carports" zu zulassen. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzgl. großflächiger Einzelhandelsvorhaben und auf die Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes Hansestadt Wismar werden somit ausgeschlossen. Zulässig sind Stellflächen für Gartenhäuser und Carports, Flächen für die innere Erschließung sowie Zuwegungen und andere Einrichtungen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen.

Für den südlichen Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist in der Ursprungssatzung vollständig ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung des Planes wurde eine Teilfläche des Gebietes in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewidmet. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass nur eine geringe Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken besteht. Die Mischgebietsfläche wird daher wieder dem Gewerbegebiet zugeordnet. Darüber hinaus werden Änderungen bzgl. der zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten vorgenommen. In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und Störungen der östlich der Dorfstraße liegenden Mischgebietsflächen nicht auszuschließen ist. Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung soll für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. In dem Sondergebiet SO 2 und in den Gewerbegebieten (GE) ist eine Überschreitung nicht zulässig. Gegenüber dem Ursprungsplan wird die zulässige GRZ für die Gewerbegebiete von 0,7 (mit Überschreitungsmöglichkeit) auf 0,6 (ohne Überschreitungsmöglichkeit) reduziert. Dadurch soll eine abnehmende Dichte in Richtung des östlich gelegen Mischgebietes erreicht werden. Für die im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) zulässigen Nutzungen wird eine Grundfläche von max. 3.000 m² festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst den örtlichen Gegebenheiten anpassen. Entsprechend dem Nutzungszweck sollen die Festsetzungen aber auch einen Gestaltungsspielraum der jeweiligen Betriebe gewährleisten. Da die Ursprungssatzung Festsetzungen enthält, die sich im gewerblichen Kontext kaum umsetzen lassen, wurden diese im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu gefasst:

- Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Alle Flächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden über die Untere Straße verkehrlich erschlossen. Die Erschließungsstraße verfügt über beidseitige Gehwege. Die Grundstückszufahrten zu den noch unbebauten Grundstücken des Geltungsbereiches sind bereits hergestellt. Der Baumarkt nutzt eine westliche Zufahrt, über die die vorhandenen Kundenparkplätze erschlossen sind sowie eine östliche Zufahrt, über die eine vorhandene Lagerfläche erschlossen ist. Beide Ausfahrten werden auch durch den Lieferverkehr genutzt. Auch die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die vorhandenen Zufahrten.

Die Anbindung an die B 105 erfolgt im nordwestlichen Bereich über die Marktstraße. Alle Straßenquerschnitte und Knotenpunkte wurden hinsichtlich einer Vollbelegung des Gewerbegebietes ausgelegt. Es kann somit von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems ausgegangen werden, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

Obwohl für die bisher unbebauten Grundstücke im Plangebiet schon Zufahrten auf die Untere Straße vorhanden sind, wird für die östlichen Grundstücksgrenzen zusätzlich festgesetzt, dass eine verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße unzulässig ist. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung im Mischgebiet ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt rund 3,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sondergebiete	25.700
Gebiet SO 1	17.200
Gebiet SO 2	8.500
Gewerbegebiete	6.800
Fläche für Ver- und Entsorgung	20
Elektrizität	
Plangebiet - Gesamt	32.520

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Gewerbegebiet Gägelow vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb der 6. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 1.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung (DN 300) im Bereich der B 105 sichergestellt. Die Leitung verfügt über eine ausreichende Dimensionierung. Die Leitung verläuft parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze. Da sie sich teilweise auf den privaten Grundstücken befindet, wird für diese Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Eine weitere Wasserleitung verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Auch diese Leitung verläuft teilweise auf den privaten Grundstücken, so dass auch hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes festgesetzt wird.

Es ist zu beachten, dass zur Sicherung dieses Rechtes zusätzlich eine Baulast eingetragen werden muss.

Für die Erstbrandbekämpfung ist die Entnahme von Löschwasser aus der Wasserleitung in der Unteren Straße bzw. in der Dorfstraße vorgesehen. Für die Dauerbrandbekämpfung ist entsprechend den Aussagen zu den B-Plänen Nr. 1 und Nr. 2 die Wasserentnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des B-Planes Nr. 2 sicherzustellen. Darüber hinaus ist auch eine Wasserentnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des B-Planes Nr. 14 sowie aus dem Priestersee möglich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das in der Unteren Straße liegende Kanalsystem wird das anfallende Schmutzwasser einem im Gewerbegebiet liegenden Pumpwerk zugeführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser in die Druckleitung entlang der B 105 eingespeist. Durch die zusätzliche Bebauung erfährt die gegebene Hydraulik des Kanalsystems keine negativen Veränderungen, da das System für die vollständige Auslastung des Gewerbegebietes ausgelegt wurde.

Das anfallende Regenwasser wird über die bestehenden Grundstücksanschlüsse der in der Unteren Straße vorhandenen Regenwasserleitung (Gewässer II. Ordnung) der örtlichen Vorflut zugeführt. Ein Teil der Leitung quert das Plangebiet zwischen B 105 und Unterer Straße. Daher wurde für diesen Abschnitt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Nach Angaben des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben quert eine stillgelegte Regenwasserleitung das festgesetzte GE-Gebiet in östliche Richtung. Diese Leitung kann rückgebaut werden. Im Bebauungsplan ist die Leitung daher mit der Bezeichnung "künftig fortfallend" gekennzeichnet.

Das Auffangen von Regenwasser für Bewässerungszwecke wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen E.DIS AG sichergestellt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur im Gewerbegebiet Gägelow kann von einer gesicherten Stromversorgung ausgegangen werden. Gleiches gilt auch für einen Anschluss der geplanten Baugebiete an das Gasnetz.

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

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Untere Straße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung dem Entsorgungsbetrieb zugänglich zu machen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung tragen die Grundstückseigentümer. Die Refinanzierung des kommunalen Anteils erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

5. Immissionsschutz

Die Fläche wird im Norden von der B 105 begrenzt, im Westen und Süden schließen sich unmittelbar Gewerbegebiete an. Östlich der Flächen liegt das Mischgebiet gemäß 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 1. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 wurden für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen

flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) m² tags und 45 dB(A) m² nachts festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass in dem Gebiet der Dorfstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Die Gemeinde Gägelow hat dazu nochmals im Rahmen der Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (nicht rechtskräftig) 2004 beim TÜV Nord ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten bestätigt die Einhaltung der Orientierungswerte und seitdem haben sich keine Veränderungen ergeben, die eine Modifizierung dieser Ergebnisse erfordern. Die festgesetzten Schalleistungspegel werden daher für die Flächen der 6. Änderung übernommen und festgesetzt. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausrichtung des Kunden- und Lieferverkehrs in Richtung des Gewerbegebietes und dass die Anordnung von Klimaanlageanlagen u.ä. über Dach und nicht in Richtung Dorfstraße erfolgt. Die prinzipielle Trennung von Gewerbegebiet und Dorfstraße wird einerseits durch die vorhandene Hecke westlich der Dorfstraße, andererseits durch Ausschluss von Ein- und Ausfahrten auf die Dorfstraße betont.

Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich des Immissionsschutzes folgende Festsetzungen:

- In den Sondergebiets- und Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Planes dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
- Klimaanlageanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen sind in den Gewerbegebieten ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzuordnen. Die Auslegung dieser Anlagen ist entsprechend des Standes der Technik zu realisieren.
- Ein- und Ausfahrten von der bzw. in die Dorfstraße sind im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unzulässig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist außerdem die Lage des Plangebietes an der B 105 zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen durch die von der Bundesstraße ausgehenden Lärmimmissionen sind jedoch auf die Nutzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zu erwarten. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Umweltbelange

6.1 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. Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow die bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Detaillierte Informationen zur Verfahrenswahl und Flächengrößen sind im städtebaulichen Teil zu finden.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemei-

nen 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

Der im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ansässige Baumarkt beabsichtigt östlich des vorhandenen Gebäudes den Betrieb um eine Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände zu erweitern. Die Flächen des Marktes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und diese nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig sind, muss der Bebauungsplan für dieses Vorhaben entsprechend geändert werden. Durch die Änderung für die Gesamtfläche des Baumarktes wird die planungsrechtliche Situation darüber hinaus dem tatsächlichen Bestand angepasst und damit auch Rechtssicherheit geschaffen.

Auch der südliche Teil des Geltungsbereichs war in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Teil entlang der Dorfstraße in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewidmet. Es hat sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt, dass dadurch eine zweckmäßige Nutzung erschwert wird. Daher wird nunmehr für den Bereich westlich der Dorfstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Dementsprechend steht die Planung im räumlichen Zusammenhang mit bestehender Bebauung. Es handelt sich um die Ergänzung bestehender baulicher und gewerblicher Strukturen.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg kaum spezifische Aussagen für den Geltungsbereich selbst. Es werden folgende allgemeine Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde Gägelow befindet sich in der Landschaftszone 1-Ostseeküstenland, der Großlandschaft 10- Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit 102- Wismarer Land und Insel Poel (Karte 1).
- Es wird dem Bereiche keine besondere Bedeutung in Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten und Lebensräume zugeordnet (Karte 3)
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers wird mit mittel bis hoch dargestellt (Karte 4 und 6).
- Die Gemeinde Gägelow liegt in einem Bereich, welcher als niederschlagsbenachteiligt dargestellt ist (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit gering bis mittel bewertet (Karte 8). Ebenso erhält die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) mit Stufe 1 eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet (Karte 9).

- Im planungsrelevanten Bereich befinden sich keine Natura 2000- Gebiete oder nationale Schutzgebiete (Karte 10 und 11).
- Der Änderungsbereich besitzt keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).
- Der planungsrelevante Bereich stellt keinen Schwerpunktbereich in Bezug auf Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dar (Karte III).

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der bestehenden Siedlungslage sind für den Bereich kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt. Umweltrelevante Zielstellungen/ Entwicklungsziele der übergeordneten Planung werden im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Landschaftsschutzgebiet (L 72b) „Küstenlandschaft Wismar West“ (ca. 1,5 km nordöstlich des Änderungsbereiches)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der bestehenden Beeinträchtigungen, wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Gägelow. Angrenzend sind bereits überwiegend gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen geschützter Biotope gegeben.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps)

weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet potentiell relevant sind.

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

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

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

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Der hier betrachtete Änderungsbereich ist Teil der besiedelten Ortslage der Gemeinde Gägelow. Mit der Planung geht es um die Ergänzung bestehender Gewerbeflächen bzw. die Schaffung von Sondergebietsflächen. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird bereits gewerblich genutzt. Die Ergänzungsbereiche stellen sich derzeit als brachliegende Fläche dar, welche von Gräsern dominiert wird. Es lassen sich fußläufige Trampelpfade durch diesen Bereich erkennen. Vereinzelt sind auch Gehölze, zumeist kleinere Sträucher aufgewachsen. Ebenso sind angrenzend an Wohnbebauung Ablagerungen von Gartenabfällen vorhanden. Während der Geländebegehung konnten das Ausführen von Hunden auf diesen Flächen beobachtet werden. Am nordöstlichen Rand der Brache befinden sich Gehölzstrukturen.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sowie dem Einfluss von Prädatoren (Hunde, Katzen etc.) sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Dazu gehören optische und akustische Störungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzung sowie Verkehrsflächen etc. In den Gehölzbereichen und Freiflächen sind demzufolge potentiell nur störungsunempfindlichen Vogelarten mit einem breiten Lebensraumspektrum zu erwarten. Die Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Änderungsbereiches werden erhalten. Die Freiflächen mit den vereinzelt Gehölzen werden vollständig beräumt.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung ist kein Abriss von Gebäuden vorgesehen. Dementsprechend werden keine Niststätten von Gebäudebrütern beeinträchtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die potentiellen Gebäudebrüter die angrenzenden Bestandsgebäude, aufgrund ihrer Anpassung an den Siedlungsraum, auch weiterhin ihre Brutstätten nutzen können. Gebäudebrüter werden somit weder hinsichtlich einer Beschädigung bzw. Vernichtung von Lebensstätten noch durch Individuenverlust beeinträchtigt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen bzw. Entfernung von Gehölzstrukturen sowie die Beräumung der Freiflächen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt (gemäß §39 BNatSchG).

Rastvögel

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und Lage im Siedlungsraum besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für Rastvögel.

Säugetiere

Fledermäuse

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gehölz- oder Gebäudestrukturen vorhanden, die einen potentiellen Lebensraum für die Artengruppe der Fledermäuse darstellen. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe wird dementsprechend ausgeschlossen.

Andere geschützte Säugetierarten

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere auszuschließen.

Reptilien

Die Flächen weisen eine dichte Vegetationsdecke aus überwiegend Gräsern auf. Aufgrund der bestehenden Bodenverdichtung sind auch keine grabbaren Flächen für die Reproduktion, insbesondere der Zauneidechse, vorhanden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile für die Artengruppe Amphibien. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der fehlenden Habitatstrukturen wird ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder weiterer streng geschützter Arten aus der der Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer vorhanden. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge/ Käfer/ Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppen Schmetterling, Käfer oder Libellen auszuüben.

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind an Feuchtgebietskomplexe wie naturnahe Stellgewässer oder Fließgewässerstrukturen gebunden. Auch ein Vorkommen des Eremiten kann wegen des fehlenden Altbaumbestands mit entsprechendem Mulmanteil ausgeschlossen werden.

Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dieser Artengruppen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

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

Pflanzen

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

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:

➤ Gebäude- und sonstiger Abbruch

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine Gebäude- oder sonstigen Abbrucharbeiten vorgesehen.

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

Die im Rahmen der hier betrachteten Änderung sind zur Zeit ungenutzte Bereiche von der vorhandenen Vegetationsdecke sowie von einzelnen Gehölzen zu räumen.

Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG werden beachtet. Demzufolge haben Baumfällungen oder die Beseitigung sonstiger Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) zu erfolgen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Gewässer.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der zusätzlichen Gewerbe- oder Sondergebietsflächen gehen Habitate in geringem Maße verloren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bereits besiedelten Bereiches mit starker Prägung durch den angrenzenden Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsflächen. Aus diesem Grund sind nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Begrenzung für die Entfernung von Vegetationsstrukturen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf. Die anlage- und betriebsbedingten Lärmbeeinträchtigungen werden als vergleichbar mit den bereits vorhandenen Werten eingeschätzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt –

Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Die Beseitigung von Gehölzen sowie sonstiger Vegetation und ungenutzter Grundflächen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur

im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der freizumachenden Bereiche keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

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

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

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Bäume sind, mit wenigen Ausnahmen, wie Bäume in Hausgärten oder Obstgehölze generell, bei einem Stammumfang von über 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,3 m durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V geschützt.

Auf den derzeit ungenutzten Flächen sind vereinzelt Gehölze, zumeist strauchartig oder mehrstämmig, aufgewachsen. Am östlichen Rand befinden sich Heckenstrukturen.

Die vereinzelt Gehölze innerhalb der Freiflächen werden mit Umsetzung der Planung entfernt. Ein mehrstämmiger Einzelbaum (StU 87/103) entspricht den genannten Kriterien gemäß § 18 NatSchAG M-V. Vor Satzungsbeschluss wird der notwendige Fällantrag gestellt.

Die Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Änderungsbereiches bleiben erhalten. Der Wurzel- bzw. Kronentraufbereich befindet sich außerhalb der festgesetzten Baufelder. Beeinträchtigungen liegen demzufolge nicht vor.

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Für den hier betrachteten Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1. Teilweise wurde dieser mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits angepasst. Die Umgebung des Änderungsbereiches lässt sich wie folgt beschreiben:

- Nördlich an den Änderungsbereich grenzen die Verkehrsflächen der Bundesstraße 105. Daran im Anschluss befinden sich gewerblich genutzte Flächen.
- Östlich des Änderungsbereiches schließt sich Wohnbebauung an.
- Südlich des Änderungsbereiches befindet eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie öffentlich genutzten Bereichen.
- Westlich des Änderungsbereiches sind weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Zum Plangebiet selbst lassen sich folgende Aussagen treffen. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der hier überplante Bereich östlich des bestehenden Baumarktes wird als Biotop- und Nutzungstyp „Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU) aufgenommen. An der östlichen Grenze des Änderungsbereiches im Übergang zu der Wohnbebauung befindet sich eine „Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen“ (PHZ).

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Mischgebiet ausgewiesen worden. Wie auch der nördliche Teil wird die Flächen derzeit nicht genutzt und als „Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU) aufgenommen.

6.6 Planwirkungen

Mit Hilfe der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen derzeit ungenutzte Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Änderung nun überplant werden.

Im nördlichen Teil ist die Erweiterung des ansässigen Baumarktes vorgesehen. Hier sollen Ausstellungsflächen entstehen. Im südlichen Teil sind weitere Gewerbenutzungen vorgesehen. Detaillierte Informationen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

Die umgrenzenden Bereiche sind bereits stark durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Außerdem ist auch Wohnnutzung vorhanden. Bei Nichtausführung der Planänderung würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen weiterhin als gewerbliches Bauland bestehen. Es wäre eine Bebauung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Es werden keine wertvollen Biotoptypen

beeinträchtigt. Es handelt sich um eine anthropogen stark überformte Fläche im besiedelten Bereich.

Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden. Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zu Grünflächen berücksichtigt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Ergänzungsflächen stellen sich als weniger wertvolle ruderale Grünstrukturen in Form von Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen dar, welche anthropogen stark vorgeprägte sind. In den Randbereichen werden Gehölzstrukturen und Grünstreifen z.T. erhalten.

Übernahme in den Textteil B:

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30% als Gehölzfläche mit standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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.

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

Gägelow, den

Der Bürgermeister

