

## Gemeinde Gägelow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2015-272</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 15.06.2015 Verfasser: Steffen, Marleen				
<b>Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" der Gemeinde Gägelow Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>					
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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" gemäß § 10 BauGB als Satzung.
- 4) Die Begründung wird gebilligt.
- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow für einen nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit barrierefreien oder altengerechten Wohnungen zu schaffen.

Dafür werden im Wesentlichen eine im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche und eine Verkehrsfläche in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO umgewidmet.

Auf den Flächen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB überwiegend nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit dem angesprochenen Wohnbedarf bestimmt sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus, auf einer Teilfläche des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes eine private Erschließungsstraße inklusive Stellplätze 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.

Die Baufenster wurden geringfügig durch eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Süden verkleinert. Im nordöstlichen Planbereich wurden eine Fläche für Nebenanlagen sowie ein Fußweg eingefügt. Darüber hinaus wird im westlichen Planbereich eine Wendeanlage geschaffen.

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

Anlagen:

- Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsunterlagen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# **GEMEINDE GÄGELOW**

## **Abwägung**

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

## **Satzung über die**

## **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**

## **"Wohngebiet Gägelow - Mitte"**

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.05.2015

## Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



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

R	WV	Eilt	783	Bearbeiter: Frau Blankenburg
Amt Grevesmühlen-Land Für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen				Telefon: 0385 588 89 133 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: tanja.blankenburg@afriwm.mv-regierung.de AZ: 200-506-312/98 Datum: 20.04.2015
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 23. April 2015				
Bgm	HA	KÄ	FA	OA

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

### Landesplanerische Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow-Mitte“ der Gemeinde Gägelow

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 12.03.2015 (Posteingang 16.03.2015)

#### Bewertungsergebnis

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow-Mitte“ der Gemeinde Gägelow ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung hat der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gägelow-Mitte“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 02/2015) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Gägelow die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern mit 25-30 Wohneinheiten schaffen. Der überwiegende Anteil der Wohnungen soll altengerecht bzw. barrierefrei gestaltet werden. Dazu soll eine bisher als Grünfläche ausgewiesene Fläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

#### Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Süden teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und

**Anschrift:**  
 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
 Wismarsche Str. 159, 19053 Schwerin  
 Telefon: 0385 588 89160  
 Fax: 0385 588 89190  
 E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2013 konnten in der Gemeinde 2 525 Einwohner registriert werden.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Stadt-Umland-Raum Wismar. Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. Pkt. 3.1.2 (2) RREP WM). Demzufolge sollen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen, unter anderem auch in dem Bereich Wohnen, abgestimmt werden (vgl. Pkt. 3.1.2 (3) RREP WM). Dazu hat am 10.03.2015 ein Abstimmungstermin in Gägelow stattgefunden, in dem die Planung erörtert wurde. Im Rahmen des Termins wurde noch mal darauf verwiesen, dass im Stadt-Umland-Raum Wismar unter Mitwirkung aller Umlandgemeinden und der Kernstadt Wismar ein Rahmenplan (Stadt-Umland-Konzept) erarbeitet wurde, der durch Selbstbindung der Gemeinden zur Verbindlichkeit gebracht wurde. Ausdrücklich ist im RREP WM festgehalten worden, dass für die Siedlungsflächenentwicklung die Festlegungen gemäß Kapitel 4.1 des RREP WM gelten und somit grundsätzlich für die Erarbeitung des Rahmenplanes anzuwenden sind (vgl. Pkt. 3.1.2 (3) RREP WM).

Die Gemeinde Gägelow besitzt gemäß RREP WM keine zentralörtliche Funktion. Das bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten ist (vgl. Pkt. 4.1 (3) (Z) RREP WM).

Der Eigenbedarf der Gemeinde basierend auf dem Wohnungsbestand 2005 beträgt rechnerisch bis zum Jahr 2020 ca. 34 WE (vgl. auch Rahmenplan S. 44, Tabelle 6). Den Daten der Statistik kann entnommen werden, dass die Gemeinde Gägelow in den Jahren 2007-2013 dieses Potenzial bereits verbraucht hat.

Im Fall der vorliegenden Planung kann ausnahmsweise von einer Anrechnung der entstehenden Wohneinheiten auf den Eigenbedarf gemäß Siedlungsentwicklungskonzept abgesehen werden auf Grund der Tatsache, dass hier an einem bereits baulich genutzten, innerörtlichen Standort mit guter infrastruktureller Ausstattung ein verdichtetes Wohnraumangebot für eine besondere Nutzergruppe (altengerecht und barrierefrei) entstehen soll.

#### Hinweis:

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Region Westmecklenburg wird derzeit unter besonderer Berücksichtigung der Stadt-Umland-Räume fortgeschrieben. Dabei wird die Gemeinde Gägelow als Beispielgemeinde gesondert betrachtet werden. Insbesondere gute infrastrukturelle Ausstattungen und die Schaffung von altengerechtem Wohnraum an solchen infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten sollen bei der Berechnung der Eigenbedarfe herangezogen werden. Andere in Planung befindliche Ausweisungen von Baugebieten im Gemeindegebiet sind aber zu überprüfen und ggf. fallenzulassen.

Raumordnerische Belange stehen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht entgegen.

#### **Abschließende Hinweise**

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

Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.

Der Hinweis wird beachtet.



Tanja Blankenburg

**Verteiler**

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail  
EM VIII 410-1 - per Mail

## Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Gemeinde Gägelow  
Über Stadt Grevesmühlen als  
Verwaltungsbehörde für das Amt GVM-Land  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen:

Heike Gielow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.219	03841/3040-6314	-86314

E-Mail:

h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2015-04-20

**Satzung über die 7. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow - Mitte“ der Gemeinde Gägelow**

hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs.2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB auf Grund des Anschreibens vom 12.03.2015 hier eingegangen am 13.03.2015

Sehr geehrter Herr Prahler,  
Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 7. Änderung B-Plan Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow – Mitte" der Gemeinde Gägelow mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand vom 24.02.2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.  
Die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten, dem Kataster- und Vermessungsamt und beim Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises:

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
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 eingegangenen Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

**Anlagen  
FD Umwelt**

Interne 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 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die grundsätzliche Bestimmung einer Familieneigenheimbebauung in eine altersgerechte, barrierefreie Bebauung ergänzt. Gägelow ist zur Trinkwasserversorgung und für die Abwasserbeseitigung öffentlich erschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll gemäß Punkt 3 der Begründung als Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

Die ortsnahe und schadloze Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Gemeinde Gägelow kann in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen ZV Grevesmühlen entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungrechtliche Regelungen im B-Plan zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Die hierzu erforderlichen Flächen sind im Plan auszuweisen und textlich im Teil B zu ergänzen. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkenwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

**Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.**

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Grevesmühlen, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

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

Aufgrund des Umstandes, dass der Boden im Plangebiet nur bedingt versickerungsfähig ist, muss das Regenwasser in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck hat es am 18.06.2015 ein Abstimmungsgespräch mit dem Zweckverband Grevesmühlen mit folgendem Ergebnis gegeben:

Das anfallende unbelastete Regenwasser kann mit Restriktionen in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband mit einer Einleitmenge von max. 10 l/Sekunde. Für das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes eine Rückhaltung errichtet. Das dort gespeicherte Regenwasser wird zeitlich versetzt mit max. 10 l/Sekunde in den Regenwasserkanal abgegeben.

Darüber hinaus wird zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Gägelow eine allgemeine Kapazitätserhöhung des Regenwasserkanals geprüft.

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass ausschließlich beschichtete Blecheindeckungen zulässig sind.

**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. 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.

**1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden**

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

**1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen**

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

**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

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

Die nebenstehenden Hinweise zum gesetzlich vorgeschriebenen Umgang mit Baustellenabfällen werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.

Die Hinweise zum Abriss von Gebäuden werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.

Der Hinweis wird beachtet.

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

Die Hinweise zum Bodenschutz werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.

Ein Hinweis auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten bezüglich schädlicher Bodenveränderungen bzw. Altlasten wurde in die Planunterlage aufgenommen.

Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### Interne Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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

Aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow keine Anregungen und Hinweise.

#### Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

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

#### Interne 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 Gewerbebetriebe. 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 BL1 für Mischgebietswerte nicht überschreiten dürfen. Somit wären Überschreitungen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen.

#### Rechtsgrundlagen

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes 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 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S. 759)

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist. Es werden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes eine Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte ausgeschlossen ist. Die nun angestrebte bauliche Nutzung wäre auch im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom Grundsatz her zulässig.

Auch für die vorhandenen Gewerbebetriebe ergibt sich keine neue Situation, da zum Zeitpunkt der Genehmigung schon ein Mischgebiet festgesetzt war, in dem eine Wohnnutzung zulässig ist. Die immissionsschutzrechtliche Situation der angrenzenden Betriebe ändert sich daher durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht. Es tritt keine Verschlechterung ein.

**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)

#### **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 und Sicherheit/Straßenverkehr**

##### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Zu o.g. Planungsänderung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweisen möchte ich aber darauf, dass die Zweckbestimmung „geschwindigkeitsberuhigter Bereich“ für die Erschließungsstraße nicht konkret ist.

#### **FD Bau- und Gebäudemanagement**

##### **Untere Straßenaufsichtsbehörde**

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planende Straße und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke usw. sind außerhalb des Lichttraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

#### **Straßenbaulasträger**

Keine Hinweise.

#### **FD öffentlicher Gesundheitsdienst**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Kommunalaufsicht keine Bedenken oder Vorbehalte vorbringt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken bestehen.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" festgesetzt, weil es der Zielstellung der Gemeinde entspricht, dass die Straße als Mischverkehrsfläche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ausgeprägt wird. Es ist vorgesehen, die Verkehrsfläche als private innere Erschließung zu widmen.

Da es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, sind die Richtlinien der RAST 06 nicht im Rahmen der Ausbauplanung für die innere Erschließung zu beachten.

Es sind keine, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Erschließungsstraßen geplant.

Keine Bedenken.

#### **Kataster- und Vermessungsamt**

Siehe Anlage.

#### **Abfallwirtschaftsbetrieb des LK**

Östlich des Plangebietes schließt sich lt. KGIS das Flurstück 24/33 an. Es muss sichergestellt werden, dass dieses Grundstück dauerhaft zum Wenden mit Abfallsammelfahrzeugen genutzt werden kann. Dabei muss auch die Tragfähigkeit (ca. 32 t) beachtet werden.

Im Plangebiet legt derzeit ein Wertstoffsammelplatz. Für diesen muss ein neuer geeigneter Standort gefunden werden, der ebenfalls mit Abfallsammelfahrzeugen erreichbar sein muss.

#### **FD Bauordnung und Planung**

##### **Bauleitplanung**

Die Gemeinde Gägelow möchte mit der vorliegenden Planänderung die Voraussetzung für die Errichtung von ca. 25-30 Wohnungen schaffen, wovon mindestens 70 % den Anforderungen an altersgerechte und barrierefreie Wohnungen genügen müssen, um den Bedarf nach altengerechtem Wohnraum im Gemeindegebiet abdecken zu können. Auf die nachfolgenden Belange wird hingewiesen.

##### **I. Allgemeines**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs.3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind gem. § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen gem. § 1 Abs.5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Anforderungen des § 1 Abs.6 BauGB sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs.7 BauGB einer Abwägung zuzuführen. Die Gemeinde kommt in ihrer Begründung zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung die raumordnerischen Ziele berührt, da auch hier, wie bei dem B-Plan Nr.11 der raumordnerisch zugestandene Eigenbedarf von 3 % bis zum Jahr 2020 ausgehend vom Wohnungsbestand 2006 bereits jetzt mit neu errichteten Wohnungen überschritten ist. Zudem unterliegt die Gemeinde Gägelow als Stadt Umlandgemeinde der Hansestadt Wismar mit dieser einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot gem. RREP. Aus der Begründung geht lediglich hervor, dass ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen im Gemeindegebiet festgestellt wurde. Belastbare Daten wurden nicht geliefert, als Anlass für die Planung wurde das Vorhaben eines Wohnungsbauunternehmens zur Errichtung von altengerechten Wohnungen angegeben. Die Begründung ist dahingehend nachvollziehbar zu ergänzen. Auf die Stellungnahme der Raumordnung wird verwiesen.

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl ist mit der vorliegenden Planung nicht gesichert. Eine Möglichkeit besteht darin, die Anzahl der WE pro Gebäude nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB festzusetzen und ggf. im städtebaulichen Vertrag die Gesamtzahl. Alternativ wäre auch die Umwandlung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan denkbar, der konkret auf das Vorhaben zugeschnitten ist und somit auch die Umsetzung der Anforderungen des Bauens für Personen mit besonderem Wohnbedarf regelt.

##### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

###### **Planzeichnung**

Im Bebauungsplan ist, entsprechend dem Ursprungsplan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gewarnt werden muss aufgrund der praktischen Erfahrungen ausdrücklich vor „unechten“ Mischgebieten, die nur deshalb ausgewiesen werden, um für ein bestimmtes Gebiet (im allgemeinen handelt es sich dabei um Wohngebiete) einen scheinbar verringerten Schutzstandard gegenüber Immissionen zu erreichen. In vielen Fällen muss hierfür im Nachhinein nämlich eine Planänderung erfolgen, die teuer und aufwendig ist. Dies ist besonders dann kompliziert, wenn aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen Strukturen an manchen Stellen Überschreitungen der für die Umplanung (z.B. zu einem WA) geltenden Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen sind, die nur im Zuge der Abwägung überwunden

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken bestehen.

Im Rahmen der Abwägung ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Durchfahrt auf das Flurstück 24/33 nicht erforderlich ist. Die Erschließungsflächen werden nunmehr nicht mehr öffentlich gewidmet. Es wird eine Wendemöglichkeit im Plangebiet geschaffen. Für den vorhandenen Wertstoffsammelplatz wird ein geeigneter neuer Standort gesucht.

zu I. Allgemeines

Ein Bedarf an altengerechten Wohnungen sowie Wohnungen, die für Personengruppen konzipiert sind, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, ergibt sich schon aus der allgemeinen demografischen Entwicklung. Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (2011) prognostiziert alleine bis zum Jahr 2020 einen Anteil der Personen über 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung von 21% in Westmecklenburg. Bis zum Jahr 2030 sogar 35%. Es liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Entwicklung in Gägelow signifikant von dieser Entwicklung abweicht. Auf diese Entwicklung muss die Gemeinde rechtzeitig reagieren, damit geeigneter Wohnraum in Zukunft zur Verfügung gestellt werden kann. Ein entsprechendes Wohnungsangebot ist bisher in der Gemeinde nicht vorhanden. Es hat am 10.03.2015 ein Abstimmungsgespräch im Rahmen des besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebotes im Stadt-Umland-Raum stattgefunden. Sowohl die Hansestadt Wismar als auch das Amt für Raumordnung stimmen der Planung zu.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung, mit herkömmlichen, altengerechten oder barrierefreien Wohnungen, bietet sich die Festsetzung einer Höchstanzahl von Wohnungen je Wohngebäude nicht an. Die geplanten Wohngebäude werden sehr individuell gestaltet (ca. 6-12 WE je Gebäude). Die konkrete Ausgestaltung soll nach Zielsetzung der Gemeinde nicht schon im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzt werden.

werden können. Aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind dann auf der einen Seite zwar u.U. (geringfügige) Überschreitungen der ansonsten geltenden Schutzstandards für die Wohnbebauung hinzunehmen, auf der anderen Seite gelten aber auch für die gewerblichen Nutzungen erhöhte Anforderungen hinsichtlich notwendiger Lärmschutzvorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen, um zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu gelangen. Solche kostentreibenden Vorkehrungen können bei einer sinnvollen städtebaulichen Planung unter Ausnutzung aller zur Verfügung stehenden Gliederungsinstrumentarien ausgeschlossen werden. Die Gemeindevertretung hat sich mit der vorhandenen Situation auseinandergesetzt. In der Begründung auf Seite 8 geht sie davon aus, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus die nördlich angrenzenden Gebäude mit ihren Nutzungen in die Beurteilung zum Gebietscharakter mit einzubeziehen sind. Die hier vorhandene Lagerhalle mit LKW- Werkstatt wurde im letzten Baugenehmigungsverfahren auf Grund seiner Lage dem Gewerbegebiete zugeordnet. Es ist zu prüfen, ob mit der geplanten Bebauung die Voraussetzungen für ein Mischgebiet noch gegeben sind und diese somit durchsetzbar ist. Wenn die Wohnnutzung deutlich überwiegt, ist der Gebietscharakter gefährdet und kann zur Unzulässigkeit führen, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. In die Abwägung sind auch die Belange des Gewerbebetriebes und seine Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung einzubeziehen.

Im B-Plan sind Stellplätze festgesetzt- in der Planzeichenerklärung ist der Rechtsbezug zu ergänzen und ggf. eine Zuordnung vorzunehmen.

Die Planstraße endet am östlichen Plangeltungsbereich und es wird darauf hingewiesen, dass hier eine Durchfahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zum Flurstück 23/45 möglich ist. Das Flurstück 23/45 befindet sich im Geltungsbereich der B- Planes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow. Die rechtskräftige 1. Änderung setzt hier an der Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen fest, eine öffentliche Verbindung zur „Untere Straße“ aus dem B- Plan Nr. 1 ist nicht festgesetzt. Die Durchsetzung des Planungsziels ist zu überprüfen, ggf. ist der B- Plan Nr. 1 zu ändern.

#### Textliche Festsetzungen

Zu 3.

Die Wohngebäude müssen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sein. Aus den Wohnbedürfnissen müssen sich konkrete, gruppenspezifische Anforderungen an die bauliche und sonstige Gestaltung der Gebäude nach Innen und Außen wie Geschossigkeit, Größe der Wohnungen, Raumaufteilung, Außenanlagen, spezifischer Zugänglichkeit einschließlich der Grundstücke ergeben. Der besondere Wohnbedarf ist der Bedarf, der durch bauliche Besonderheiten gekennzeichnet ist, die eine bestimmte Personengruppe notwendigerweise benötigt und die mindestens eine aus ihren spezifischen Wohnbedürfnissen ergebendes Wohnen fordert ( im Sinne auch BVerwG , Beschluss v. 17.12.1992- 4 N 2.91). Mit Rücksicht auf die Rechtsfolgen der Nr. 8 bedarf es spezifischer städtebaulicher Gründe im Rahmen der Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB. Darauf ist in der Begründung einzugehen, ebenso wie auf die objektive Möglichkeit der Realisierbarkeit der Festsetzung. In der Festsetzung sind die Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu bezeichnen und die hierfür erforderliche spezifische Ausprägung zu benennen. Die Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein. Es ist zu erläutern welche Anforderungen an altersgerechte und barrierefreie Wohnungen gestellt werden, in welchem Verhältnis diese zu errichten sind und welchen Benutzergruppen diese zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Festsetzung und Begründung ist dahingehend zu überarbeiten.

Als Rechtsfolge ergibt sich, dass in Umsetzung der Festsetzung nach § 30 BauGB in der Baugenehmigung konkrete Verpflichtungen für die Verwendung der Gebäude (ganz oder teilweise) zu Gunsten der im Bebauungsplan festgesetzten Personengruppen aufzunehmen sind. Im Falle der Genehmigungsfreistellung ist durch die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese Angaben und Anforderungen auch zweifelsfrei in die, durch die Gemeinde zu

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten im gesamten Baugebiet wird für den städtebaulichen Vertrag geprüft.

#### zu II. Planzeichnung

In dem Umfeld des überplanten Bereichs dominieren bisher Gewerbebetriebe. Diese haben Bestandschutz und sind aufgrund seiner Lage in einem festgesetzten Mischgebiet genehmigt worden. Die Wohnnutzung spielt bisher in dem Mischgebiet nur eine untergeordnete Rolle.

Die nun angestrebte, bauliche Nutzung wäre auch im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom Grundsatz her zulässig. Aufgrund der bestehenden bzw. auch künftigen Nutzung ist die Entstehung eines sog. "unechten" Mischgebietes nicht zu befürchten.

Auch mit der Umnutzung der nördlich gelegenen Lagerhalle hat sich keine neue Situation ergeben, da zum Zeitpunkt der Genehmigung südlich angrenzend schon ein Mischgebiet festgesetzt war, in dem eine Wohnnutzung zulässig ist. Die immissionsschutzrechtliche Situation der angrenzenden Betriebe ändert sich daher durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht. Es tritt keine Verschlechterung ein.

Die privaten Stellplätze werden nunmehr als "Flächen für Stellplätze und Abstellräumlichkeiten" festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 setzt für die angesprochene Fläche das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Je nach Grundstücksgröße muss der Pflanzstreifen zwischen 2 m und 10 m breit sein (10 m erst bei einer Grundstücksgröße von 10.000 m<sup>2</sup>). Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde entschieden, nunmehr keine Durchfahrt mehr auf das Flurstück 24/33 vorzusehen. Es wird lediglich ein ca. 2 m breiter Streifen für eine fußläufige Verbindung in Anspruch genommen. Es wäre damit eine Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> betroffen. Da die Pflanzmaßnahme noch nicht umgesetzt ist, kann hier eine vorläufige Anbindung geschaffen werden, die in einem späteren Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 berücksichtigt wird.

beurteilenden Antragsunterlagen mit aufgenommen werden. Die Sicherung sollte durch die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB erfolgen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Regelungstiefe in den örtlichen Bauvorschriften ist zu überprüfen.

### III. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen.

## zu. II Textliche Festsetzungen

Im Teil B der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind als Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf, Menschen bezeichnet, die auf die besonderen bauliche Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnraum angewiesen sind. Die Eigenschaften von barrierefreien Wohnungen sind gesetzlich normiert (Behindertengleichstellungsgesetz BGG) und in technischen Baunormen verankert. Im Bebauungsplan müssen somit keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

Für altengerechten Wohnraum gibt es diese Normierung bisher nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser zumindest "barrierearm" ausgeprägt sein muss. Ob Wohnungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erreichbar und nutzbar sind (dies ist auch für ältere Menschen im Zeitablauf anzunehmen), lässt sich im Baugenehmigungsverfahren überprüfen.

Die Gemeinde sieht aufgrund der vorstehenden Einschätzung keine Notwendigkeit die o.g. Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen sowie für weitere, differenzierende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Örtlichen Bauvorschriften umfassen ein Gestaltungsspektrum, das für die im Wohngebiet "Gägelow-Mitte" vorhanden Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Erforderlichkeit für die getroffenen Festsetzungen, die den Grundstückseigentümern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

Der Hinweis zur Begründung wird beachtet.

## 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

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-B1-0043**

Ort, Datum  
**Grevesmühlen, 18.03.2015**

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
 16.03.2015

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
 Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
 "Wohngebiet Gägelow- Mitte**

Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 1 x Auszug aus der aktuellen ALK

Maßstab 1:1000

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 seitens des Kataster- und Vermessungsamtes weder Einwände noch Bedenken vorgebracht werden. Auf den Erhalt der Grenzpunkte wird durch die Grundstückseigentümer geachtet.



Kataster- und Vermessungsamt  
für den Landkreis  
Nordwestmecklenburg

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

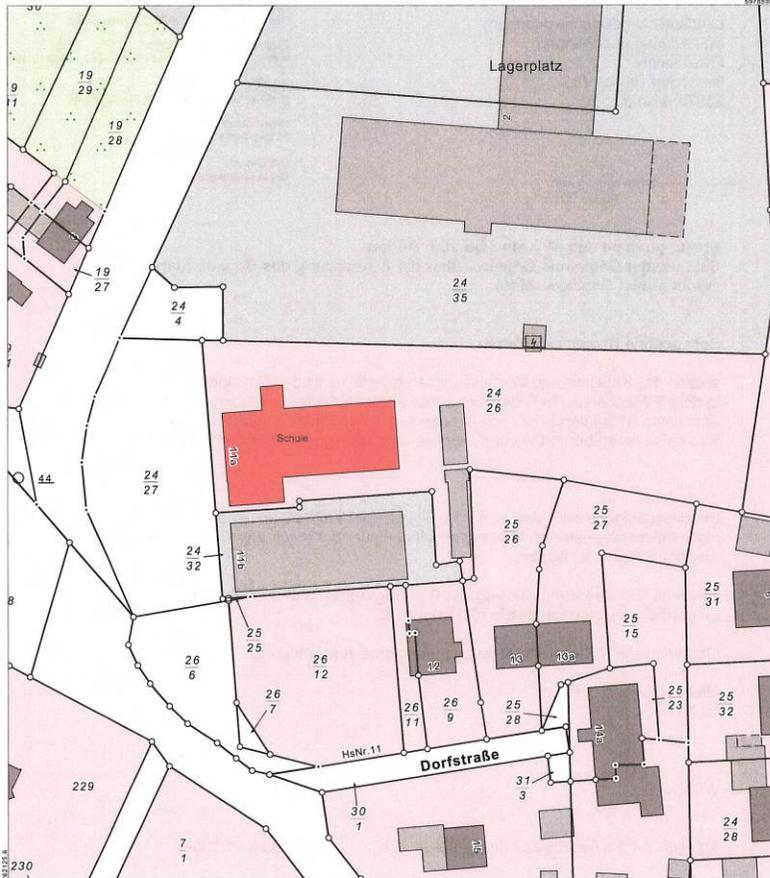
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 18.03.2015

Flurstück: 24/26  
Flur: 1  
Gemarkung: Gägelow

Gemeinde: Gägelow  
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Dorfstr. Gägelow 11a



© 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

R	VW	Einl	745
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
20. April 2015			
Bgm	HA	KA	W

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

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-105-15-5122-74022  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 15. April 2015

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
„Wohngebiet Gägelow-Mitte“**

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.

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in keinem Bodenordnungsverfahren befindet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die durch das StALU zu vertretenden naturschutzrechtlichen Belange nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt und stimmt der Planung zu.

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

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVaG) 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

Bei Beachtung Ihrer Feststellungen in der Begründung bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag



Thomas Friebe

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Die zuständige Untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt. Schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlage aufgenommen.

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



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin			
R	VW	Eilt	678
Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 08. April 2015	
Ihr Schreiben: 12.03.2015		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-NVM/Gägelow-05-04 (Bitte immer angeben!)		Schwerin, den 07.04.2015	
Bgm	HA	KA	

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngelände Gägelow-Mitte", hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf, Stand 24.02.2015**

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

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 die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege in der Planung berücksichtigt wurden.

## Straßenbauamt Schwerin



⌈ Straßenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin ⌋

Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	WV	Entl	731
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. April 2015			
Legen	KA	KA	KA

Bearbeiter: Herr Jefremow  
 Telefon: 0385/511-4422  
 Telefax: 0385/511-4150  
 E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de  
 Geschäftsz: 2441-512-00-2015/040  
 Datum: 14.04.2015

### Stellungnahme zur Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Wohngebiet Gägelow-Mitte“ der Gemeinde Gägelow

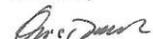
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bundes- bzw. Landesstraßen oder grenzen an. Sonstige Liegenschaften der Straßenbauverwaltung wie Lagerplätze oder Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht betroffen. Belange der Straßenbauverwaltung werden somit nicht berührt.

Gegen die Entwurfsfassung zur 7. Änderung zur Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 5 bestehen daher aus meiner Sicht nach wie vor keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Greßmann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt werden.

Postanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Postfach 16 01 42  
19091 Schwerin

Hausanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Pampower Straße 68  
19061 Schwerin

Telefon (0385) 511-40  
Telefax (0385) 511-4150  
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de



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

Karl-Marx-Str. 7/9  
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

RF 719 - 23936	Grevesmühlen	Ellit	781
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
23. April 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA / OA

- Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

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

Mein Altanzzeichen  
t1/cckSachauskunft  
Cornelia KumbornussDurchwahl  
757 712Datum  
22.04.2015

#### Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Wohngebiet Gägelow-Mitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Schreiben vom 12.03.2015 (Eingang 13.03.2015) bat Sie um Stellungnahme zur 7.Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 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 7.Änderung soll eine festgesetzte Grünfläche in eine Mischgebietsfläche geändert werden. Mit dieser Änderung soll eine Bebauung für ca. 25 -30 altersgerechte Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der ZVG kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen erst zustimmen, wenn Nachfolgendes berücksichtigt, ggf. mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG besprochen und die Unterlagen vorgelegt wurden.

In der Begründung zur Satzung gibt es die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung. Vorrangig ist nach § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 40 Abs. 3 Nr.2 Landeswassergesetz M-V das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser schadlos zu versickern bzw. zu verwerfen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist zu beachten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden dürfen. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA -A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

**Der Nachweis zur Versickerung ist vor Satzungsbeschluss zu führen und dem ZVG vorzulegen.**

Telefon (03881) 7 57-0  
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 00  
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG  
Kto.-Nr. 20 34 22  
BLZ 120 300 00  
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22  
BIC BYLADEM1001



Die Hinweise des Zweckverbandes Grevesmühlen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aufgrund des Umstandes, dass der Boden im Plangebiet nur bedingt versickerungsfähig ist, muss das Regenwasser in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck hat es am 18.06.2015 ein Abstimmungsgespräch mit dem Zweckverband Grevesmühlen mit folgendem Ergebnis gegeben:

Das anfallende unbelastete Regenwasser kann mit Restriktionen in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband mit einer Einleitmenge von max. 10 l/Sekunde. Für das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes eine Rückhaltung errichtet. Das dort gespeicherte Regenwasser wird zeitlich versetzt mit max. 10 l/Sekunde in den Regenwasserkanal abgegeben.

Darüber hinaus wird zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Gägelow eine allgemeine Kapazitätserhöhung des Regenwasserkanals geprüft.

Bis zum Satzungsbeschluss legt der Zweckverband Grevesmühlen eine erneute Stellungnahme vor, in der die in dem Abstimmungsgespräch getroffenen Regelungen bestätigt werden.

Einem Anschluss an den zentralen Regenwasserkanal kann der ZVG aufgrund vorliegender hydraulischer Berechnungen nicht zustimmen.

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG t 1





Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

R	WV	Eilt	899
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 11. Mai 2015			
Bearbeiter:	Frau Meier		
Telefon:	03841- 783052		
-Mail:	<a href="mailto:s.meier@zvwis.de">s.meier@zvwis.de</a>		
Ihre Nachricht vom:	12.03.2015		
Ihr Zeichen:	Frau Steffen		
Bgm	HA	KÄ	OA

Lübow, den 05.05.2015

#### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow- Mitte“ Gemeinde Gägelow

- Entwurf vom 24.02.2015
- Stellungnahme der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde und Information über die öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 139/2001

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, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Gägelow, Flur 1, Flurstücke: 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.)
- geplante Bebauung: Errichtung von Gebäude mit überwiegend altengerechten Wohnungen ca. 25 – 30 Wohneinheiten, max. 3 Vollgeschosse
- Fläche ges.: 7.580 m<sup>2</sup>, davon Mischgebiet: 4.100 m<sup>2</sup>Bauzeit: .....
- Wasserbedarf und Schmutzwasseranfall:..... l/s,.....m<sup>3</sup>/h,..... m<sup>3</sup>/d

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

#### Trinkwasserversorgung

Von der bestehenden Versorgungsleitung (150 PVC), in der westlichen Marktstraße, verläuft eine Anschlussleitung (d 63 PE) über das Baugrundstück (Flst. 24/26), zum nördlichen Grundstück (Flst. 24/35).

Erst nach Vorlage aller Wasserbedarfswerte kann darüber entschieden werden, ob eine Entflechtung des Rohrnetzes in diesem Bereich erforderlich wird.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist grundsätzlich nicht möglich.

<b>Telefon:</b> 03841/7830-0 Zentrale	<b>Steuer-Nr.</b> 4080/144/02218	
03841/7830-10 Geschäftsführung	<b>Bankverbindungen</b>	
03841/7830-27 Verbrauchsbuchung	Deutsche Kreditbank AG Schwerin	IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42
03841/7830-30 MB Wasser	IBLZ 120 300 001 Kto.-Nr. 202 242	BIC BYLA DEM 1001
03841/7830-40 MB Abwasser		

Die entsprechenden Angaben werden im Rahmen der weiteren Objektplanung durch den Grundstückseigentümer übergeben.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass zurzeit eine Anschlussleitung für das nördlich angrenzende Grundstück das Plangebiet quert. Da es sich um eine Anschlussleitung handelt, sollte diese von der im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Leitung direkt auf das Grundstück abzweigen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz grundsätzlich nicht möglich ist.

**Schmutzwasserentsorgung**

Über das Flurstück 24/27 verläuft -in nord-südlicher Richtung- ein Schmutzwasserkanal (200 Stz), über den das Baugrundstück (Flst. 24/26) auch zukünftig entwässern kann. Der bestehende Anschlusskanal auf dem Flurstück 24/26 (Dimension und Material müssen örtlich festgestellt werden) kann voraussichtlich auch für die geplante Bebauung genutzt werden.

**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 eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich

Von B-Planänderung betroffene Grundstücke:

**Gägelow Flur 1**

- 24/4 nicht beschieden, weder mit SW noch mit TW  
derzeitige u. zukünftige Nutzung: Straßenverkehr (Straße)
- 24/27 nicht beschieden, weder mit SW noch mit TW  
derzeitige u. zukünftige Nutzung: Straßenverkehr (Parkplatz)
- 24/26 SW: teilweise beschieden mit 1 Vollgeschoss (S127/07 - bestandskräftig und bezahlt)  
TW: vollständig beschieden mit 1 Vollgeschoss, Bezahlung noch offen (T: 30.06.2016)  
Auf Grund der B-Planänderung und der damit einhergehenden Änderung der Anzahl der Vollgeschosse werde ich den Bescheid aufheben und nach Rechtskraft der B-Planänderung neu erlassen
- 24/33 (z.T. von B-Planänderung betroffen)  
SW: beschieden, bestandskräftig und bezahlt  
TW: beschieden, bestandskräftig und bezahlt

Für die Erstbrandbekämpfung ist die Entnahme von Löschwasser aus der Wasserleitung in der Planstraße vorgesehen. Für die Dauerbrandbekämpfung steht der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Teich südlich des Plangebiets zur Verfügung. Da im Plangebiet eine Löschwasserzisterne vorhanden ist, die im Zuge der Erschließung rückgebaut wird, besteht die Notwendigkeit einen Ersatz zu schaffen. Dafür wird der angesprochene Teich ausgebaut, um das notwendige Volumen an Löschwasser vorhalten zu können.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im öffentlichen Straßenraum eine Schmutzwasserleitung vorhanden ist, an die das Grundstück voraussichtlich angeschlossen werden kann. Die technischen Anschlussbedingungen werden geprüft.

Die nebenstehenden Hinweise zur aktuellen Beitragserhebung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme v. 05.05.2015 zur 7. Änderung B-Plan 5, „Gägelow-Mitte“, Reg. Nr. 139/2001	Seite	- 3 -
--	-------	-------

24/35 (z.T. von B-Planänderung betroffen)

SW: beschieden, bestandskräftig und bezahlt

TW: beschieden, Bezahlung noch offen (T: 30.06.20165)

Die Flurstücke 24/4 und 24/27 sollen laut B-Plan-Entwurf auch weiterhin als Straße bzw. Parkplatz genutzt werden, so dass keine Beitragserhebung erfolgen muss.

Nur das Flurstück 24/26 wird maßgeblich von der B-Plan-Änderung betroffen sein.  
Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Gesamtfläche	4.497m <sup>2</sup>
bereits beschieden mit 1 VG	2.806 m <sup>2</sup>
noch zu bescheiden	1.691 m <sup>2</sup> mit 3 VG 2.806 m <sup>2</sup> nachbescheiden mit 2 VG
Beitrag SW	10.484,20 Euro (1.691 x 2,0 x 3,10 Euro/m <sup>2</sup> ) 8.698,60 Euro (2.806 x 1,0 x 3,10 Euro/m <sup>2</sup> )
Gesamt	<b>19.182,80 Euro</b>

Gesamtfläche	4.497m <sup>2</sup>
bereits beschieden mit 1 VG	4.497 m <sup>2</sup>
noch zu bescheiden	4.497 m <sup>2</sup> mit 2 VG
Beitrag TW	<b>4.227,18 Euro</b> (4.497 x 1,0 x 0,94 Euro/m <sup>2</sup> )

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

i. A. Sabine Meier

Zweckverband Wismar  
-ZyWis-  
Dorfstr. 28 • 23972 Lütbow  
Tel. 03841 / 78 30-0  
Fax 03841 / 78 04 07

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

B-Plan2001-0139-Gägelow-B-Plan5Mitte-7Änderung-Entwurf2015-02.doc



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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" in der Gemeinde Gägelow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt.  
Anlagen des Verbandes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

  
Brüsewitz  
Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband der Planung zustimmt. Anlagen des Verbandes sind nicht vorhanden.

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

Im Auftrag der   

GDMcom mbH | Maximiliansallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	675
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 08. April 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA
			OA

Ansprechpartnerin:  
Ute Hiller

Tel.: (0341) 3504-461  
Fax: (0341) 3504-100  
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 12.03.2015  
Unser Zeichen: GEN / Hi  
05988/15/00

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.

02.04.2015

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
"Wohngebiet Gägelow-Mitte" (Entwurf)  
Unsere Registriernummer: 05988/15/00

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 keine Anlagen der ONTRAS oder VGS von der Planung betroffen sind und keine Bedenken bestehen.

50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Frau Steffen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngbiet Gägelow-Mitte"  
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

*i.A. Kretschmer*  
Kretschmer

*i.A. Froeb*  
Froeb

			
R	WW	EH	SPZ
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
24. März 2015			
			50Hertz Transmission GmbH
Bgm	HA	KA	TG
			Netzbetrieb JA
			Eichenstraße 3A 12435 Berlin

Datum  
19.03.2015

Unsere Zeichen  
Fiffo  
20150161-0

Ansprechpartner/in  
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl  
030-5150-2068

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 Gieserich  
Dr. Frank Gollatz  
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  
BNP4DEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

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



## Leitungsauskunft

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

**Gasversorgung Wismar  
Land GmbH**

Netzdienste MVP  
Jägerstieg 2  
18246 Bützow

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

Reiner Klukas  
T +49 38461 51-2127

24.03.2015

**Reg.-Nr.: 176237**(bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Entwurf zur 7. Änderung des B-Planes Nr.: 5  
--Wohngebiet Gägelow Mitte--, hier: TöB

**Ort:** Gemeinde Gägelow, Marktstr./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 Binger

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 Planung Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land befinden. Es handelt sich um eine Versorgungsleitung, die im westlichen Geltungsbereich an das Mischgebiet angrenzt. Die Leitung befindet sich im öffentlichen Straßenraum.

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 Mittel- und Niederdruckgasleitungen, der Druckregelanlage 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.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

**Anlagen:**

Merkblatt  
Leitungsanfrage  
Rohrnetzplan.pdf

Die nebenstehenden Hinweise zu dem Bestandsplan werden beachtet.

Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen Versorgungsanlagen werden beachtet.





## Bergamt Stralsund



R	WW	Einl	693
Bergamt Stralsund Postfach 1198 - 18401 Stralsund		Stadt Grevesmühlen Eingegangen	
Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		10. April 2015	
Bgm	HA	KÄ	RA

Bearb.: Herr Blietz  
Fon: 03831 / 61 21 41  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1020/15

Az. 512/13074/113-15

Ihr Zeichen / vom  
3/12/2015

Mein Zeichen / vom  
Bl

Telefon  
61 21 41

Datum  
4/7/2015

### BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

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 wahrenen 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.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund  
Frankendamm 17  
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: info@ba.mv-regierung.de



Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH  
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

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

Im Unternehmensverbund mit  
Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH  
EGS Entwicklungsgesellschaft mbH  
Gut Dummerstorf GmbH Ilt  
Stadt Grevesmühlen  
Zentrale Lindenallee 2a 19067 Leezen  
Telefon +49 (0) 3866 404-0 Telefax +49 (0) 3866 404-4  
E-Mail landgesellschaft@lgm.de Internet www.lgm.de

23. März 2015

Bgm	HA	KA	IA	OA

#### Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow Mitte“

##### 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 Flächen des Landes oder der Landgesellschaft befinden. Die 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

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

R	WV	EiH	PO1
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
13. April 2015			
Bgm	HA	KA	RA
			WV

Bearbeitet von: Herrn Michaelis

Telefon: 0385 50987251

AZ: SN-B1028-TÖB-05-43.02/2015

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"**

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.

**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 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow-Mitte“  
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, Rütting,  
Stepentitzal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow



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:

Datum: 20.03.2015

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
„Wohngebiet Gägelow-Mitte“**  
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. Wahzunehmende 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.

efon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
881)723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE85 1405 1000 1000 0362 09
efax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Völk- und Raiffeisenbank	2519127 (14061303)	GENODEF1GUE	DE88 1408 1308 0002 5191 27
881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100288 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 88

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

## Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bemstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting,  
Stapenitztal, 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 723 188  
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004.st

Datum: 01.04.2015

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
„Wohngebiet Gägelow-Mitte“**

**Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf  
(Stand: 24.02.2015)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

L. Prahier  
Leiter Bauamt

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

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03891)723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1009030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	2519127 (14061308)	GENODEF1GUE	DE88 1408 1308 0002 5191 27
(03861)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

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



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Herr Prahler  
Rathausplatz

23936 Grevesmühlen

R	WV	ER	779
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
23. April 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA OA

Ihre Nachricht:

Unsere Zeichen:

Bearbeiter:

Zimmer:

Telefon: 03841/251-8000

Fax: 03841/282748

e-Mail: buergermeister@wismar.de

Datum: 22.04.2015

**Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die  
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow-Mitte“**

**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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

**Zusammenfassung der Planung:**

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird beabsichtigt, östlich des Dorfplatzes die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit überwiegend altengerechten Wohnungen zu schaffen.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu.

**Begründung:**

Die mit der vorliegenden Planung beabsichtigte Errichtung von zusätzlichen 25-30 Wohneinheiten überschreitet zwar die in der Kooperationsvereinbarung für den Stadt-Umland-Raum Wismar festgelegte Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Gägelow, aber das Vorhaben dient der städtebaulichen Entwicklung und Abrundung des Dorfcentrums. Ebenso sind nahezu alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs für die beabsichtigte Wohnnutzung vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Beyer  
Bürgermeister

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein  
Mo. – Do. 08.30 – 12.00 Uhr  
Mo. – Di. 14.00 – 15.30 Uhr  
Do. 14.00 – 17.30 Uhr  
Fr. 08.30 – 13.00 Uhr

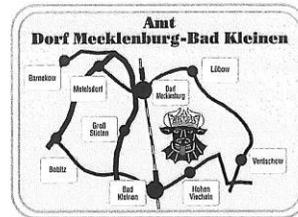
Telekontakte  
Telefon (03841) 251-0  
Telefax (03841) 282748  
Web www.wismar.de

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



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Wismar dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zustimmt.

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**  
-Der Amtsvorsteher-



Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Stadt Grevesmühlen  
Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1

R	VW	Eilt	969
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
26. Mai 2015			
23936 Grevesmühlen	HA	KA	BA
			OA

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:

Mein Zeichen:  
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum  
18.05.2015

**Stellungnahme der Gemeinde Barnekow zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow- Mitte“ der Gemeinde Gägelow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Barnekow stimmt dem Entwurf der 7. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow- Mitte“ 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.

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.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth  
Bauamtsleiterin

Telefon (03841) 7980  
Telefax (03841) 798226 und 798233  
E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

**Bankverbindungen:** DKB Deutsche Kreditbank AG  
BLZ: 120 300 00  
Konto- Nr. 201 947  
IBAN: DE9412030000000201947  
BIC: BYLADEM1001

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00  
Konto- Nr. 1000 014 106  
IBAN: DE92140510001000014106  
BIC: NOLADE21WIS

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**  
-Der Amtsvorsteher-



Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Stadt Grevesmühlen  
Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1

R	WW	EiW	968
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
26. Mai 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow- Mitte“ der Gemeinde Gägelow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bobitz stimmt dem Entwurf der 7. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow- Mitte“ 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.

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.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth  
Bauamtsleiterin

Telefon (03841) 7980  
Telefax (03841) 798226 und 798233  
E- Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

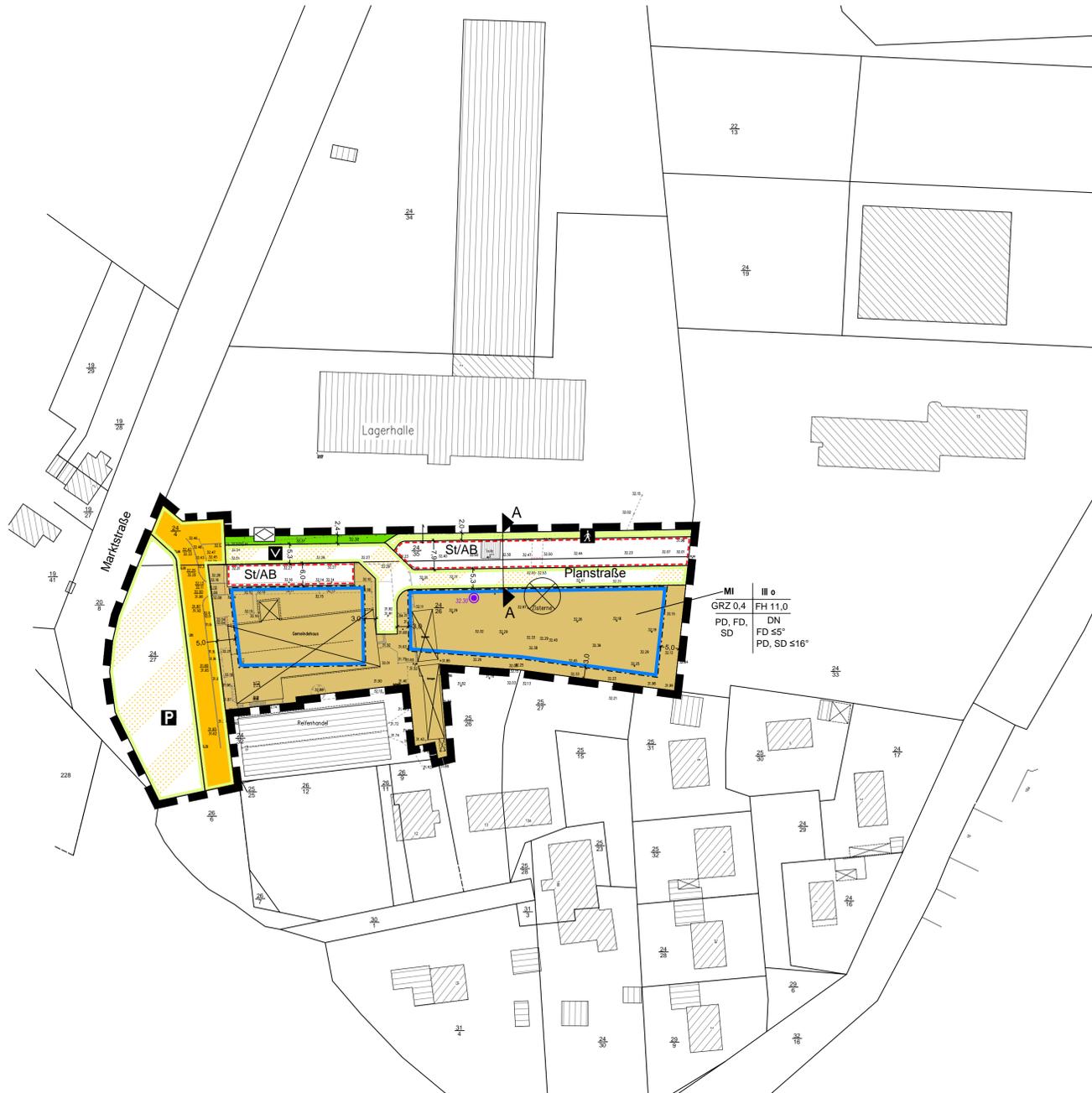
**Bankverbindungen:** DKB Deutsche Kreditbank AG  
BLZ:120 300 00  
Konto- Nr. 201 947  
IBAN: DE9412030000000201947  
BIC: BYLADEM1001

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00  
Konto- Nr. 1000 014 106  
IBAN: DE92140510001000014106  
BIC: NOLADE21WIS

# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

## über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

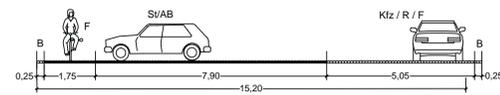
Teil A - Planzeichnung M 1:750



**Empfohlener Straßenquerschnitt**  
Angaben in m

**Schnitt A-A**

Kiz - Kraftfahrzeug  
 R - Radfahrer  
 F - Fußgänger  
 S/AB - Stellplätze/Abstell-räumlichkeiten  
 B - Bankett



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (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, § 6 BauNVO)

- M** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- PD, FD, SD Pult-, Flach- und Satteldach

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

- o Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- o Straßenbegrenzungslinie
- o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich, privat
- o Parkfläche, öffentlich
- o Fußgängerbereich, privat
- o Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- o Verkehrsgrün, privat

**Sonstige Planzeichen**

- S/AB Flächen für Stellplätze, Garagen und Abstellmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- Bezugspunkt für Höhenangaben in m über HN
- Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- Zisterne, künftig fortfallend
- vorhandene Gebäude, künftig fortfallend

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- Bezugspunkt für Höhenangaben in m über HN
- Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- Zisterne, künftig fortfallend
- vorhandene Gebäude, künftig fortfallend

### Hinweise

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 und 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 unbekannt 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 Bodensubstrats 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 Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

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

### Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obst- oder Hausgarten" festgesetzte Teilfläche in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauGB umgewandelt. In dem Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB mindestens 70% der Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen anzupassen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von eins auf drei und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht. Die im Ursprungsplan festgesetzte, bisher nicht realisierte Verkehrsfläche wird in Richtung Norden verschoben und verläuft nun entlang der nördlichen Planzeitsgrenze bis zum östlich angrenzenden, ehemaligen Telekom-Gelände. Dadurch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktualisiert. Mit Ausnahme der Änderungen, bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 i.d.F. der 6. Änderung unberührt.

### Praambel

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 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte", umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

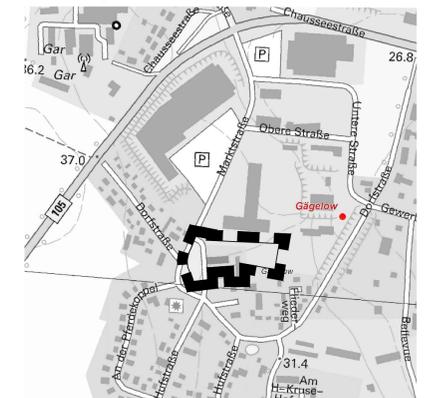
Es gilt die Bauzuteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 6 u. 16 - 19 BauNVO)
  - 1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
  - 1.2 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 32,30 m über HN definiert.
- 2. Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
  - 2.1 Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.
  - 2.2 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind mind. 70% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altersgerechten Wohnungen angewiesen sind.
- 3. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
  - 3.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rötlich-schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfasaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
  - 3.2 Als Dachneigung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dachneigungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blechdeckungen zulässig.
  - 3.3 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.
  - 3.4 Die Sohlehöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
  - 3.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
  - 3.6 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleiebung oder Rankgittern zu versehen.
  - 3.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
  - 3.8 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.
- 4. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
  - 4.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rötlich-schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfasaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
  - 4.2 Als Dachneigung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dachneigungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blechdeckungen zulässig.
  - 4.3 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.
  - 4.4 Die Sohlehöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
  - 4.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
  - 4.6 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleiebung oder Rankgittern zu versehen.
  - 4.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
  - 4.8 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, 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 ..... 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 bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
 Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausfertigt.  
 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
 Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## GEMEINDE GÄGELOW

### Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße

### SATZUNGSBESCHLUSS

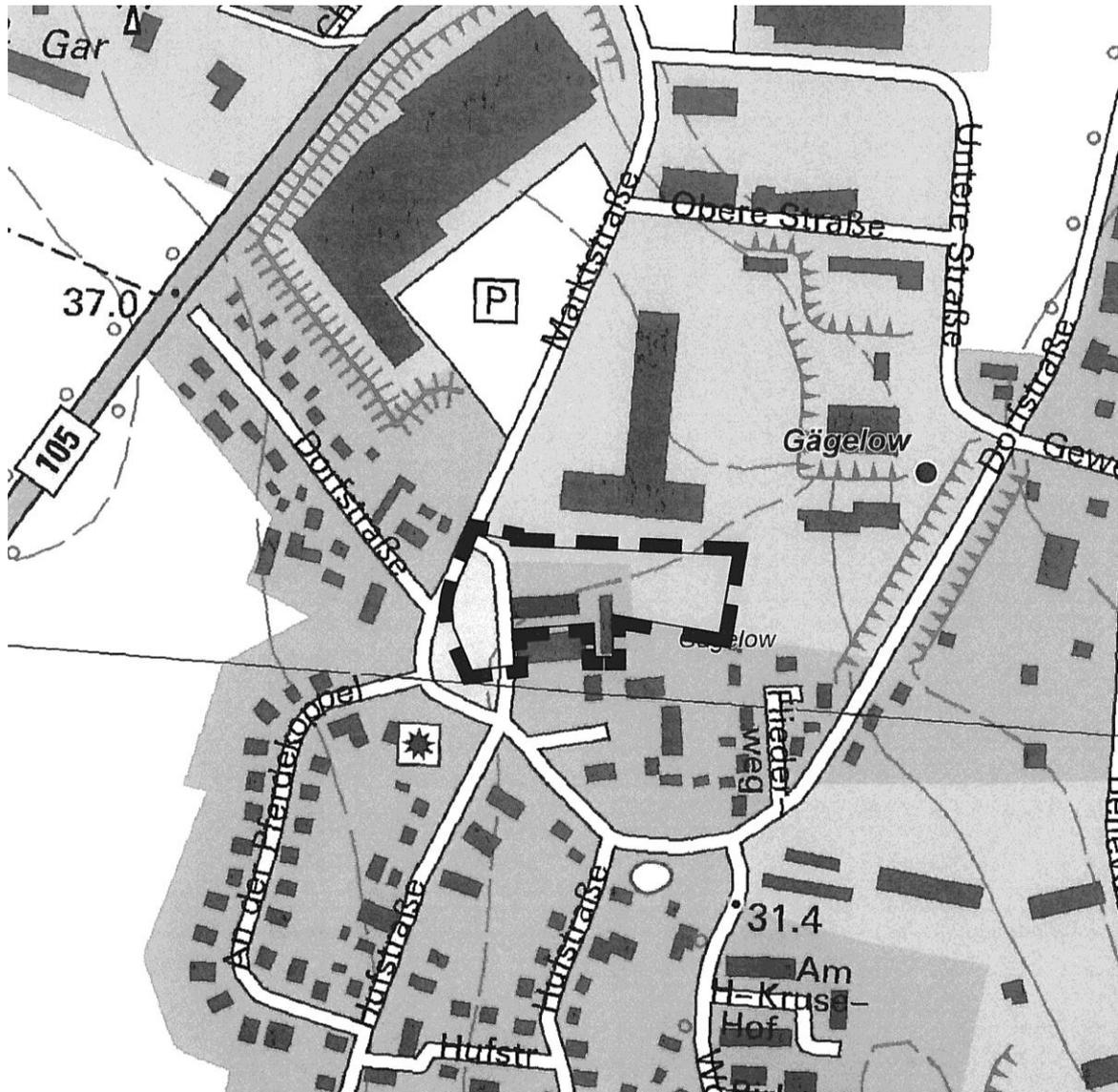
Bearbeitungsstand 19.05.2015

**Stadt- und Regionalplanung**

Planungsstellenleiter:  
 Dr. rer. oec.  
 Martin Hüfmann  
 Tel.: 0394 1010-10  
 Fax: 0394 1010-10  
 E-Mail: m.huefmann@stwr.de

Planungsstellenleiter:  
 Dr. rer. oec.  
 Lars Fricke  
 Tel.: 0394 1010-10  
 Fax: 0394 1010-10  
 E-Mail: l.fricke@stwr.de

www.stwr.de



# GEMEINDE GÄGELOW

## Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

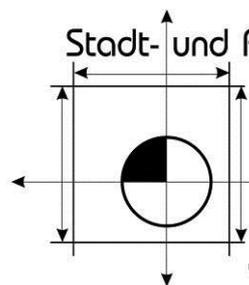
umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), durch gemischte Bauflächen im Süden und im Westen durch die Marktstraße

### 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](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

## Gemeinde Gägelow

### Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

#### **Begründung**

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
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 .....	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	10
2.5 Flächenbilanz .....	11
3. Ver- und Entsorgung .....	11
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....	12
5. Immissionsschutz .....	13
6. Umweltbelange.....	13
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB .....	13
6.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	14
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.....	15
6.4 Erfassung des Baumbestandes.....	20
6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen .....	20
6.6 Planwirkungen .....	21
6.7 Grünordnerische Festsetzungen .....	22
7. Sonstiges.....	22

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte". Das Planungsziel besteht darin, östlich des Dorfplatzes die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit überwiegend altengerechten oder barrierefreien Wohnungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" ist seit 1998 rechtskräftig und hat seitdem mehrere Änderungen erfahren.

Mit der nunmehr 7. Änderung des Planes reagiert die Gemeinde auf einen festgestellten Bedarf nach altengerechten oder barrierefreien Wohnraum im Gemeindegebiet, der aufgrund der demographischen Entwicklung zukünftig zunehmen wird. Anlass für die Planänderung ist das Vorhaben eines Wohnungsbauunternehmens, ca. 25 - 30 Wohneinheiten überwiegend für Personengruppen zu schaffen, die auf altengerecht oder barrierefrei gestalteten Wohnraum angewiesen sind.

Ein Bedarf an altengerechten Wohnungen oder Wohnungen, die für Personengruppen konzipiert sind, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, ergibt sich schon aus der allgemeinen demografischen Entwicklung. Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (2011) prognostiziert alleine bis zum Jahr 2020 einen Anteil der Personen über 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung von 21% in Westmecklenburg. Bis zum Jahr 2030 sogar 35%. Es liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Entwicklung in Gägelow signifikant von dieser Entwicklung abweicht. Auf diese Entwicklung muss die Gemeinde rechtzeitig reagieren, damit geeigneter Wohnraum in Zukunft zur Verfügung gestellt werden kann. Ein entsprechendes Wohnungsangebot ist bisher in der Gemeinde nicht vorhanden. Es hat am 10.03.2015 ein Abstimmungsgespräch im Rahmen des besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebotes im Stadt-Umland-Raum stattgefunden. Sowohl die Hansestadt Wismar als auch das Amt für Raumordnung stimmen der Planung zu.

Dieser spezifische Wohnbedarf kann bisher im Gemeindegebiet nicht abgedeckt werden und unterscheidet sich u.a. in seinen baulichen Anforderungen deutlich von der bisher durch die Gemeinde verfolgten Zielsetzung bzgl. der Wohnungsbauentwicklung. Diese sieht vor, dass an einzelnen Standorten im Gemeindegebiet vor allem der Familieneigenheimbau entwickelt werden soll. Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 angestrebte Nutzung erfordert im Gegensatz dazu Mietwohnungen in einer spezifischen baulichen Ausprägung.

Mit dem neu zu schaffenden Wohnangebot verfolgt die Gemeinde Gägelow ausdrücklich die Zielsetzung, dass durch dieses lediglich eine Ergänzung der vorhandenen und geplanten Wohnungsbauvorhaben im Gemeindegebiet erfolgen soll. Daher wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein entsprechend enger planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO geschaffen werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass in dem Geltungsbereich der Satzung mindestens 70 % der geschaffenen Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen sind, die auf die beson-

deren Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind. Durch die Einschränkung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine besondere Wohnnutzung handelt. Weitere Gründe für die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind im Wesentlichen eine geänderte Erschließung und die damit erforderliche neue Festsetzungen der Baugrenzen sowie die Einbeziehung eines im Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzten Grundstückes in das Mischgebiet.

Das Vorhaben soll in einem zentralen Bereich der Ortslage verwirklicht werden, der als Dorfzentrum zu charakterisieren ist. Nahezu alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie auch Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig zu erreichen. Die Flächen haben damit eine hohe standörtliche Eignung für die geplante Nutzung. Die Flächen befinden sich jedoch in einem Bereich, der als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den entsprechenden Nutzungen im Umfeld zu werten ist. Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern und der im Umfeld teilweise vorhanden gewerblichen Nutzungen kann für den Standort nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es ggf. zu Beeinträchtigungen kommen kann, die über das vergleichbare Maß für ein Allgemeines Wohngebiet hinaus gehen. Aufgrund der Vorteile der Zuordnung der Nutzung in einem zentralen Bereich der Ortslage ist dies aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt.

Die Aufstellung 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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Dieses wird erfüllt, da innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für Hauptgebäude nur eine Grundfläche von insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup> zulässig ist. Ein Teil der Flächen ist bereits bebaut.

Die Gemeinde Gägelow hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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. Die Baufenster wurden geringfügig durch eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Süden verkleinert und im westlichen Bereich enger gefasst. Im westlichen und nordöstlichen Planbereich wurde jeweils eine Fläche für Nebenanlagen eingefügt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird nunmehr teilweise ein Fußweg festgesetzt. Darüber hinaus wird im westlichen Planbereich eine Wendeanlage geschaffen.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im nord-östlichen Bereich des Ursprungsplanes im Wohngebiet Gägelow-Mitte und umfasst die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein Gewerbegrundstück, im Osten an die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden an gemischte Bauflächen und im Westen an die Marktstraße an. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt überwiegend den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im nördlichen Bereich wird allerdings ein 7 m bis 10 m breiter Streifen der Fläche des angrenzenden Gewerbegrundstücks mit einbezogen, der für die Errichtung der Erschließungsstraße benötigt wird.



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

## 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der wirksamen Fassung den baulich genutzten Teil des Plangebietes als Gemischte Baufläche (M) darstellt. Die im Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzte Fläche, die nun dem Mischgebiet zugeordnet werden soll, ist im Flächennutzungsplan Teil einer Wohnbaufläche (W). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2566 Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

In den Gewerbegebieten 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.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow berührt durch die Erweiterung eines festgesetzten Mischgebietes ggf. raumordnerische und landesplanerische Ziele.

Der Gemeinde wurde schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" mitgeteilt, dass derzeit noch raumordnerische Belange dieser Planung entgegenstehen. Zentrale Fragestellung ist dabei die Erweiterung bzw. die Begrenzung der Entwicklung von Wohnbauland im Gemeindegebiet.

Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach Auffassung der Hansestadt Wismar entgegen, da ein Eigenbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten der Gemeinde dadurch überschritten werde.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird eine Fläche, für die bisher eine Grünfläche festgesetzt ist, in ein Mischgebiet umgewidmet. Durch die Änderung wird darüber hinaus ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig. Es ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse von eins auf drei vorgesehen. Aufgrund dieser Regelungen ist im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Errichtung von ca. 25 - 30 Wohneinheiten möglich. Gegenüber der auch im rechtskräftigen Ursprungsplan zulässigen Wohnnutzung kommt es damit insgesamt zu einer Erhöhung der Wohneinheiten im Wohngebiet Gägelow-Mitte.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird jedoch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass in dem festgesetzten Mischgebiet mindestens 70 % der geschaffenen Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen sind, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind. Durch die Einschränkung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine besondere Wohnnutzung handelt. Wie schon erörtert, reagiert die Gemeinde Gägelow damit auf einen festgestellten Wohnungsbedarf, der in den bestehenden und geplanten Wohngebieten nicht abgedeckt werden kann. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird dieser Bedarf auch in der Gemeinde Gägelow in Zukunft noch ansteigen.

Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen geht die Gemeinde davon aus, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die eingangs geschilderte raumordnerischen Problemstellung nicht tangiert wird, da es sich nicht um eine allgemeine Erhöhung der Wohneinheiten im Gemeindegebiet handelt, sondern um ein klar umrissenes und spezifisches Wohnungsangebot für die betroffenen Bevölkerungsgruppen.

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Planes, der als Mischgebiet gem. § 6 BauN-VO sowie als private Grünfläche festgesetzt ist.

Der westliche Teil der ursprünglich geplanten Baugebietsfläche ist inzwischen Bestandteil des Marktplatzes und der angrenzenden Straßenfläche. Die übrigen Flächen werden durch das ungenutzte Gebäude des ehemaligen Jugendklubs/Gemeindezentrums und weiterer ruinöser Gebäude sowie durch eine Brachfläche geprägt.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets wird im Westen durch den Marktplatz mit Umfahrt und Grünstrukturen, im Norden durch das Gebäude und die angrenzende Freifläche eines Lagergebäudes einer kleinen Spedition, im Osten durch das ehemalige Telekomgelände mit Gebäude und Freiflächen sowie im Süden durch das

Gebäude eines vorhandenen Reifenhandels und die angrenzenden Wohngrundstücke geprägt. Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, in dem räumlichen Umfeld des Plangebietes das Dorfzentrum zu schaffen, sind die umliegenden Siedlungsbe-  
reiche durch Mischgebietsnutzungen geprägt.



*Blick in Richtung Süden auf das rückzubauende Gebäude des ehemaligen Jugendklubs. Rechts befindet sich der Marktplatz.*



*Die nördliche Plangebietsgrenze in Richtung Osten.*



*Plangebietsfläche in Richtung Westen.*



*Südlicher Bereich des Plangebiets mit rückzubauenden Gebäuden. Im Hintergrund die angrenzende Wohnbebauung.*

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Wie schon dargestellt, umfasst der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 eine nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Planes, der als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie als private Grünfläche festgesetzt ist. Darüber hinaus ist im Bereich des Gebäudes des ehemaligen Jugendklubs eine Verkehrsfläche festgesetzt, die ursprünglich das geplante Mischgebiet erschließen sollte. Die Planung wurde im Geltungsbereich der 7. Änderung aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt.

Die nunmehr von der Gemeinde verfolgte Zielsetzung sieht ein gänzlich anderes städtebauliches Konzept für den Bereich vor.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die ausgehend von der Marktstraße parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze bis nahezu zum ehemaligen Telekom-Gelände geführt wird. Eine Verbindung zu diesem Gelände wird durch einen Fußweg geschaffen. Südlich und nördlich dieser Erschließungsstraße werden wechselseitig die notwendigen Stellplätze in Senkrechtaufstellung zugeordnet. Durch diese Anordnung der Verkehrsflächen kann ein größerer Abstand der südlich vorgesehen Wohnbebauung zur nördlich gelegenen Gewerbefläche gewährleistet werden. Durch die Orientierung der Erschließungsstraße nördlich der Bebauung bleibt der südliche Wohnbereich weitgehend frei von Beeinträchtigungen.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Frage auseinander gesetzt, ob das geplante Vorhaben auf der planungsrechtlichen Grundlage der im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiete nach § 6 BauNVO umgesetzt werden soll. Das städtebauliche Umfeld ist im Wesentlichen, entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung der Gemeinde, in dem Gebiet um den Markplatz ein Dorfzentrum zu schaffen, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu charakterisieren. Der im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 7. Änderung angrenzende Reifenhandel ist als sonstiger Gewerbebetrieb einzustufen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich noch eine kleine Spedition und ein THW-Stützpunkt. In dem nördlich liegenden Gebäudeteil ist darüber hinaus eine KFZ-Werkstatt für LKW untergebracht. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Ziele der Gemeinde und der im Umfeld vorhandenen Nutzungen wird im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wie im Ursprungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Auch wenn auf der Teilfläche innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebäude errichtet werden, wird der Gebietscharakter insgesamt gewahrt, da der Wohnanteil in den festgesetzten Mischgebietsflächen im Ortszentrum bisher gering ist.

Wie an anderer Stelle schon dargestellt, reagiert die Gemeinde mit der 7. Änderung des Planes auf einen festgestellten Bedarf nach altengerechten Wohnraum im Gemeindegebiet, der aufgrund der demographischen Entwicklung zukünftig zunehmen wird. Anlass für die Planänderung ist das Vorhaben eines Wohnungsbauunternehmens, ca. 25 - 30 Wohneinheiten überwiegend für Personengruppen zu schaffen, die auf altengerecht oder barrierefrei gestalteten Wohnraum angewiesen sind. Diese spezifische Zielsetzung für das Vorhaben will die Gemeinde auch planungsrechtlich festschreiben. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO mind. 70% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind.

Die Eigenschaften von barrierefreien Wohnungen sind gesetzlich normiert (Behindertengleichstellungsgesetz BGG) und in technischen Baunormen verankert. Im Bebauungsplan müssen somit keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Für altengerechten Wohnraum gibt es diese Normierung bisher nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser zumindest "barrierearm" ausgeprägt sein muss. Ob Wohnungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erreichbar und nutzbar sind (dies ist auch für ältere Menschen im Zeitablauf anzunehmen), lässt sich im Baugenehmigungsverfahren überprüfen.

Die Gemeinde sieht aufgrund der vorstehenden Einschätzung keine Notwendigkeit für die Aufnahme der o.g. Regelungen in den städtebaulichen Vertrag sowie für weitere, differenzierende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, auf der Fläche altengerechte und barrierefreie Mietwohnungen zu schaffen getroffen. Darüber hinaus wird aufgrund der hohen standörtlichen Eignung des Gebiets für den spezifischen Wohnbedarf eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung der Flächen angestrebt. Um eine städtebauliche Integration zu gewährleisten, wird eine vergleichsweise restriktive Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 11,0 m getroffen. Zulässig sind darüber hinaus nur Flachdächer und flachgeneigte Pult- und Satteldächer.

Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 32,30 m über HN definiert.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Örtlichen Bauvorschriften umfassen ein Gestaltungsspektrum, das für die im Wohngebiet "Gägelow-Mitte" vorhandenen Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Erforderlichkeit für die getroffenen Festsetzungen, die den Grundstückseigentümern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

- Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
- Als Dacheindeckung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit

- Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichtete Blecheindeckungen zulässig.
- 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 Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
  - Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
  - Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der 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**

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Es ist daher geplant, parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze eine neue private Erschließungsstraße zu errichten. Entlang der nördlichen Grenze wird im westlichen Teil ein 2,5 m breiter, Grünstreifen geschaffen, an den sich eine 5,0 m breite Fahrbahn anschließt. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist ein 2,0 m breiter Fuß- und Radweg als Verbindung zum ehemaligen Telekomgelände vorgesehen.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" festgesetzt.

Die privaten Stellplätze sind der geplanten Wohnbebauung zu geordnet und werden in den festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Abstellräumlichkeiten" untergebracht.

Im westlichen Plangebiet wird eine Wendeanlage für Fahrzeuge mit einer Länge von bis zu 9,0 m geschaffen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden die angrenzenden Verkehrsflächen der Marktstraße und des Markplatzes entsprechend dem aktuellen Bestand als Verkehrsfläche und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beträgt rund 0,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet</b>	<b>4.100</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>3.480</b>
Bestand	1.850
Planung	1.630
<b>Plangebiet -Gesamt</b>	<b>7.580</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Marktstraße vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, da sie für eine Gesamtbelegung des Wohngebiets Gägelow-Mitte ausgelegt wurden. Alle notwendigen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der Planstraße verlegt werden.

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 vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Marktstraße sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung, da sie für die Gesamterschließung des Wohngebiets Gägelow-Mitte konzipiert wurden.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Für die Löschwasserentnahme steht der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Teich südlich des Plangebiets zur Verfügung. Da im Plangebiet eine Löschwasserzisterne vorhanden ist, die im Zuge der Erschließung rückgebaut wird, besteht die Notwendigkeit einen Ersatz zu schaffen. Dafür wird der angesprochene Teich ausgebaut, um das notwendige Volumen an Löschwasser vorhalten zu können.

### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das im Wohngebiet Gägelow-Mitte vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Marktstraße.

Aufgrund des Umstandes, dass der Boden im Plangebiet nur bedingt versickerungsfähig ist, muss das Regenwasser in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck hat es am 18.06.2015 ein Abstimmungsgespräch mit dem Zweckverband Grevesmühlen mit folgendem Ergebnis gegeben:

Das anfallende unbelastete Regenwasser kann mit Restriktionen in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband mit einer Einleitmenge von max. 10 l/Sekunde. Für das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes eine Rückhaltung errichtet. Das dort gespeicherte Regenwasser wird zeitlich versetzt mit max. 10 l/Sekunde in den Regenwasserkanal abgegeben.

Darüber hinaus wird zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Gägelow eine allgemeine Kapazitätserhöhung des Regenwasserkanals geprüft.

### Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die privaten Planstraßen gesichert. Zum Wenden der Müllfahrzeuge ist eine Wendeanlage im westlichen Plangebiet vorgesehen.

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 sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im gemeindlichen sowie im privatem Besitz. Die Kosten für die Planung trägt der private Grundstückseigentümer.

## **5. Immissionsschutz**

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

Aufgrund der in den festgesetzten Mischgebieten zulässigen - auch gewerblichen - Nutzungen und auch der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die ebenfalls auf der Grundlage des festgesetzten benachbarten Mischgebietes genehmigt wurden, werden auch die Bauflächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung sind damit ausgeschlossen. Gleichwohl kann hier nicht von denselben Standards wie in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgegangen werden.

Auf der nördlich angrenzenden gewerblichen Fläche befinden sich in dem südlichen Gebäudeteil eine kleine Baustoffspedition und ein THW-Stützpunkt. In dem nördlichen Gebäudeteil befindet sich eine KFZ-Werkstatt, die ihre Zufahrt in Höhe des MEZ hat. Da es sich um Nutzungen handelt, die auf der Grundlage des benachbarten, im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Mischgebiets genehmigt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung ausgeschlossen sind. Dies trifft auch auf den südlich des Plangebietes angrenzenden Reifenhandel zu, der sich in einem im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Mischgebiet befindet.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Marktstraße, die westlich des Plangebietes verläuft, hat lediglich eine innerörtliche Erschließungsfunktion für das Wohngebiet Gägelow-Mitte.

## **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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow. Da die bebaute Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Ein Wohnungsbauunternehmen plant auf dem Flurstück 24/26, Flur 1, Gemarkung Gägelow, Wohngebäude mit überwiegend altengerechten Wohnungen zu errichten. Die vorhandene Bausubstanz auf der Fläche soll im Zuge der Durchführung des geplanten Vorhabens vollständig beraumt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche konnte bisher nicht realisiert werden. Die Fläche stellt sich teilweise als Grünbrache und Lagerfläche dar. Die Erschließung der Fläche erfolgt im nördlichen Bereich über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße. Durch die planungsrechtliche Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll u.a. ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und gleichzeitig der besondere Wohnbedarf für Personen, die auf barrierefreie oder altengerechte Wohnungen angewiesen sind, gedeckt werden.

## **6.2 Umweltschutzziele aus 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 nationalen 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um die Nachnutzung eines größtenteils bereits bebauten Bereiches.

### 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Gägelow. Angrenzend sind hauptsächlich Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden.

Es ergeben sich dementsprechend sich keine Beeinträchtigungen auf geschützte Biotope.

## **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 Projekttraum (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 Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Gägelow. Innerhalb des Änderungsbereiches sind sowohl bebaute Teile als auch derzeit brachliegende Flächen vorhanden.

Im westlichen Teil schließt der Änderungsbereich einen gepflasterten Dorfplatz ein. Des Weiteren ist ein leerstehender Gebäudebestand in Form des ehemaligen „Danzhus Gägelow“ und weiteren kleineren Gebäuden vorhanden. Die übrigen Bereiche werden durch Nebenanlagen, Verkehrsflächen und brachliegende Bereiche mit Gras- und Gehölzbewuchs bestimmt.

### **Brut- und Rastvögel**

#### **Brutvögel**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Dazu gehören optische und akustische Störungen durch die umgebende Wohn- und Gewerbenutzung.

Es sind demzufolge nur störungsunempfindlichen Vogelarten mit einem breiten Lebensraumspektrum zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch Baulärm werden als temporär betrachtet.

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung sollen die bestehenden Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches abgerissen werden. Potentiell könnte eine Betroffenheit von Gebäudebrütern vorliegen. Ebenso die vorhandenen Grünstrukturen überplant, die potentiell Freiflächen- und Gehölzbrüter beherbergen könnten.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen und die Beseitigung von Freiflächen ebenso wie der Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt (siehe § 39 BNatSchG). Anderenfalls wären artenschutzrechtliche Gutachten notwendig sowie Abstimmungen mit den zuständigen Behörden für entsprechende Ausnahmegenehmigungen.

### Rastvögel

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

### **Säugetiere**

#### Fledermäuse

Potentiell könnten die ungenutzten Gebäude innerhalb des als Quartier für Fledermäuse dienen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, hat im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Abrissgenehmigung für den Gebäudebestand eine fachkundliche Beurteilung erfolgen, ob eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse vorliegt. Dementsprechend sind ggf. Maßnahmen bzw. Auflagen mit den zuständigen Behörden abzustimmen und zu beachten. Dabei kann es ggf. auch zu Einschränkungen bezüglich der Abrisszeiträume kommen.

#### Andere Säugetiere

Aufgrund der Biotopausstattung des Änderungsbereiches und der Lage im Siedlungsraum mit den zu erwartenden anthropogenen Vorbelastungen sind Beeinträchtigungen geschützter Säugetiere auszuschließen.

### **Reptilien**

Notwendigen Lebensraumeigenschaften, insbesondere für die Zauneidechse, wurden nicht vorgefunden. Die Grünflächen weisen eine zu dichte Vegetationsdecke aus überwiegend Gräsern auf. Aufgrund der bestehenden Bodenverdichtung sind auch keine grabbaren Flächen für die Reproduktion 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 Geltungsbereiches befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile für die Artengruppe Amphibien. Die vorhandenen Grünstrukturen eignen sich nicht als Lebensraum. 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

Innerhalb des Änderungsbereiches sollte 2 Gebäude abgerissen werden. Ebenso werden Grünflächen beräumt und weitere bauliche Strukturen wie eine Kleinkläranlage entfernt.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen (siehe Bestimmungen des § 39 BNatSchG).

Vor Abriss des Gebäudebestandes hat eine fachgutachterliche Beurteilung zu erfolgen, um die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse zu determinieren und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches sind unbebaute Grünflächen vorhanden, welche von Gräsern dominiert werden, ergänzt durch kleine Sträucher und heckenartige Strukturen im Randbereich.

Um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden ist die Beseitigung der Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen, ebenso wie Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der altengerechten Wohnbebauung gehen Habitats in geringem Maße verloren. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bereits besiedelten Bereiches mit starker Prägung durch die angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung. Aus diesem Grund sind nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Abrissarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ 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 (Abrissarbeiten) 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.
- Vor Abriss des Gebäudebestandes hat eine fachgutachterliche Beurteilung zu erfolgen, um die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse zu determinieren

und ggf. entsprechende Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **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.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind vereinzelt Gehölze vorhanden. Diese unterliegen aufgrund Ausprägung bezüglich Art oder Habitus nicht einem Schutzstatus gemäß §18 nicht NatSchAG M-V.

### **6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen**

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“.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle, die sogenannte „Kartoffelhalle“ (ODS), welche umgeben ist von versiegelten Wegeflächen (OVW).

Östlich schließt sich ein öffentliches Gebäude (OGF) an, welches als Gemeindezentrum genutzt wird bzw. werden soll. Zu diesem Gemeindezentrum gehören auch südlich des Gebäudes gelegene Stellplätze (OVP). Innerhalb der Parkplatzanlage sowie in den Randbereichen sind teilweise Grünstreifen integriert.

Südlich des Änderungsbereiches sind sowohl Wohnnutzung (OER) als auch gewerbliche Nutzung (OIG) in Form einer KFZ-Werkstatt.

Die Bereiche westlich des Änderungsbereiches umfassen Teile des Dorfplatzes (ODA). Daran schließen sich Verkehrsflächen (OVL) und Wohnnutzung (OER) an.

Der Änderungsbereich selbst ist geprägt durch das leerstehende Gemeindezentrum/Jugendklub „Danzhus Gägelow“ (OGF) im zentralen Bereich sowie brachliegende Grünflächen (PEU). Umgebend sind Rasenflächen (PER) mit vereinzelt Gehölzen und Wegeflächen (OVU) vorhanden.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches umfasst eine Grünstreifen mit Zierrasen (PER) und versiegelte Wegeflächen (OVW).

Im Osten des Änderungsbereiches befinden sich Grünflächen (PEU), welche durch Gräser dominiert werden. Die Fläche ist nicht gärtnerisch gepflegt und liegt brach. Vereinzelt sind Sträucher und Obstbäume vorhanden. Innerhalb dieser Flächen ist eine Zisterne (OSK) vorhanden.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches besteht aus Verkehrsflächen (OVU) und Teilen des Dorfplatzes (ODA).

## **6.6 Planwirkungen**

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt eine Nachnutzung bzw. Bebauung von brachliegenden Flächen. Durch die planungsrechtliche Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll u.a. ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und gleichzeitig der besondere Wohnbedarf für Personen, die auf barrierefreie oder altengerechte Wohnungen angewiesen sind, gedeckt werden.

Bei Nichtausführung der Planänderung würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand z.T. als Bauland oder Brachfläche bestehen bleiben. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen und der Verfall der ungenutzten Gebäudestrukturen weiterfortfahren. 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.

## **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits großflächige Versiegelungen durch den Gebäudebestand und Wege etc. vorhanden. Die nicht bebauten Flächen werden als Freianlagen gärtnerisch gestaltet. Hierzu werden keine spezifischen Festsetzungen getroffen. Es handelt sich um Siedlungsgrünflächen, die den Gebäuden bzw. Verkehrsflächen zuzuordnen sind. Im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 13 a besteht keine Notwendigkeit für die Ausweisung von Ausgleichsflächen. Der Änderungsbereich befindet sich im Dorfzentrum des Siedlungsbereiches von Gägelow.

## **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 Werktage 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

