



Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow, Nr: SI/13GV/2015/17

Sitzungstermin: Dienstag, 30.06.2015, 19:00 Uhr

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

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 28.04.2015
- 5 Bericht des Bürgermeisters
- 6 Bericht der Ausschüsse
- 7 Jährlicher Bericht des Vorsitzenden des gemeinsamen Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen - Land über die Durchführung und die wesentlichen Feststellungen der örtlichen Prüfung **VO/13GV/2015-251**
- 8 Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" der Gemeinde Gägelow Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss **VO/13GV/2015-271**
- 9 Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" der Gemeinde Gägelow Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss **VO/13GV/2015-272**
- 10 Planung der Sitzungen des Hauptausschuss und der Gemeindevertretung für das 2. Halbjahr 2015
- 11 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 12 Neuverpachtung landwirtschaftlicher Flächen **VO/13GV/2015-263**
- 13 Bestätigung der Eilentscheidung des Bürgermeisters vom 28.05.2015 zur Auftragsvergabe von Lieferleistungen nach VOL "Erwerb von Spielgeräten" **VO/13GV/2015-267**

- | | | |
|-------------------|--|------------------|
| 14 | Erteilung einer Einleitgenehmigung für Regenwasser | VO/13GV/2015-268 |
| 15 | Verkauf der Flurstücke 2, 4 , 5/1 und 5/2, Flur 1, Gemarkung Wolde | VO/13GV/2015-269 |
| 16 | Bestätigung der Eilentscheidung des Bürgermeisters zur Änderung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2014 zum Verkauf des Flurstückes 24/26, Flur 1, Gemarkung Gägelow | VO/13GV/2015-270 |
| 17 | Beschluss zur Auftragsvergabe von Bauleistungen zur Baumaßnahme "Straßenbeleuchtung Proseken Rosenweg" | VO/13GV/2015-273 |
| 18 | Beschluss zur Auftragsvergabe von Bauleistungen zur Baumaßnahme "Straßenbeleuchtung Proseken Hauptstraße" | VO/13GV/2015-274 |
| 19 | Kauf eines neuen Rasenaufsitzmähers ISEKI SXG 323 HL und eines Böckmann PKW-Anhänger Dreiseitenkipper DK-AL 3718/30 | VO/13GV/2015-275 |
| 20 | Anfragen und Mitteilungen | |
| Öffentlicher Teil | | |
| 21 | Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse | |

Gemeinde Gägelow

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2015-251			
		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
Federführender Geschäftsbereich: Finanzen		Datum: 16.02.2015			
		Verfasser: Lenschow, Kristine			
Jährlicher Bericht des Vorsitzenden des gemeinsamen Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen - Land über die Durchführung und die wesentlichen Feststellungen der örtlichen Prüfung					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
05.05.2015	Gemeindevertretung Gägelow Finanzausschuss Gägelow				

Sachverhalt:

Der Vorsitzende des gemeinsamen Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen - Land legt hiermit seinen jährlichen Bericht über die Durchführung und die wesentlichen Feststellungen der örtlichen Prüfung vor. Gemäß § 3 Absatz 3 des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG M-V) vom 6. April 1993, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V S. 687, 720) berichtet der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses einmal jährlich schriftlich der Stadt-/Gemeindevertretung über die Durchführung und die wesentlichen Feststellungen der örtlichen Prüfung. Dem Bürgermeister ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Bericht ist unverzüglich nach der Kenntnisnahme durch die Gemeindevertretung an sieben Werktagen bei der Verwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich auszulegen und kann im Übrigen bei der Verwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. In einer vorangegangenen öffentlichen Bekanntmachung ist auf Ort und Zeit der Auslegung hinzuweisen.

Anlage/n:

Bericht des RPA-Vorsitzenden

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Jährlicher Bericht
des Vorsitzenden des gemeinsamen
Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Grevesmühlen und
des Amtes Grevesmühlen-Land
über die Durchführung und die wesentlichen Feststellungen
der örtlichen Prüfung

für das Jahr 2014

1. Zum Bericht allgemein

Der Vorsitzende des gemeinsamen Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen-Land legt hiermit seinen jährlichen Bericht über die Durchführung und die wesentlichen Feststellungen der örtlichen Prüfung vor.

Gemäß § 3 Absatz 3 des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG M-V) vom 6. April 1993, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V S. 687, 720) berichtet der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses einmal jährlich schriftlich der Stadtvertretung über die Durchführung und die wesentlichen Feststellungen der örtlichen Prüfung. Dem Bürgermeister ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Bericht ist unverzüglich nach der Kenntnisnahme durch die Gemeindevertretung an sieben Werktagen bei der Verwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich auszulegen und kann im Übrigen bei der Verwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. In einer vorangegangenen öffentlichen Bekanntmachung ist auf Ort und Zeit der Auslegung hinzuweisen.

2. Der gemeinsame Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen-Land

Der gemeinsame Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen-Land (RPA) hat sich erstmalig am 25.11.2013 konstituiert. Zum Ausschussvorsitzenden wurde Udo Weiß gewählt, zu seinen Stellvertretern Herr Hans-Georg Lange und Marko Wulff. Vorausgegangen war ein Antrag nach § 42 b der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Weiterentwicklung der Kommunalen Selbstverwaltung, Erprobung neuer Steuerungsmodelle) zur Bildung eines gemeinsamen Rechnungsprüfungsausschusses, der am 07.11.2012 durch das Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern unter Auflagen und befristet bis zum 31.12.2017 genehmigt wurde. Entsprechende Beschlüsse zu einem öffentlich-rechtlichen Vertrag und einer Prüfordnung wurden im Amtsausschuss und der Stadtvertretung gefasst. Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde durch die Landrätin als untere Rechtsaufsichtsbehörde am 21.11.2014 genehmigt.

Nach der Kommunalwahl im Mai 2014 konstituierte sich der Rechnungsprüfungsausschuss neu. Die konstituierende Sitzung fand am 04.09.2014 statt. Zum Ausschussvorsitzenden wurde Herr Hans-Georg Lange, zu seinen Stellvertretern Herr Marko Wulff und Frau Gabriele Mintzlaff bestimmt.

Der Ausschuss besteht aus insgesamt 14 Mitgliedern. Auch hier wurde ein Antrag nach § 42 b der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern gestellt, welcher die mehrheitliche Besetzung des Ausschusses mit sachkundigen Einwohnern betraf. Dieser Antrag wurde am 12.06.2014 durch das Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern befristet bis zum Ende der Wahlperiode genehmigt.

3. Zum Prüfungsverfahren und Prüfungsumfang

Der gemeinsame Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen-Land führt Prüfungen verteilt über das gesamte Haushaltsjahr durch.

Nach der Konstituierung im November 2013 fand noch eine weitere Sitzung im Dezember 2013, im Jahr 2014 fanden insgesamt 17 Sitzungen statt. Hinzu kommen diverse Einzeltermine zwecks Prüfung der Hand- und Vorschusskassen. Diese wurden durch einzelne Ausschussmitglieder gemeinsam mit der stellvertretenden Kämmerin durchgeführt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich bei seiner Prüfung auf Stichproben beschränkt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich sowohl mit der Prüfung der Jahresabschlüsse sowie der Anlagen zum Jahresabschluss, der Prüfung der Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger

Buchführung, der Prüfung, ob die Haushaltswirtschaft ordnungsgemäß erfolgt, der Prüfung der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung, der laufenden Überwachung der Zahlungsabwicklung der Gemeinde, ihrer Eigenbetriebe sowie sonstiger Sonder- und Treuhandvermögen, den regelmäßigen und unvermuteten Prüfungen der Kassen und Sonderkassen, der Prüfung, ob die im Rechnungswesen der Gemeinde eingesetzten automatisierten Datenverarbeitungsprogramme vor ihrer Anwendung sowie deren sachgerechter Einsatz geprüft und freigegeben sind und der Prüfung der Auftragsvergaben des Haushaltsjahres befasst.

Über die Sitzungen werden Protokolle gefertigt. Die einzelnen Prüfungsfeststellungen werden unmittelbar im Anschluss an die jeweiligen Geschäftsbereiche zur Stellungnahme weitergeleitet.

Mit der Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts und der damit verbundenen Änderung des Kommunalprüfgesetzes wurde der Rechnungsprüfungsausschuss vor neue Herausforderungen gestellt. Der Arbeitsumfang hat sich mit der Bilanzprüfung und der Erweiterung der Prüfungsschwerpunkte erheblich erweitert. Die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses haben daher an einer Ganztageseschulung teilgenommen.

4. Zu den Feststellungen und Empfehlungen des Ausschusses

4.1. Eröffnungsbilanz der Stadt Grevesmühlen zum 01.01.2009:

Der RPA hatte sich mit dieser Thematik seinen Sitzungen am 08.11.2014, 13.11.2014 und 12.12.2014 befasst.

Vorausgegangen waren in den Vorjahren verschiedene Prüfungen des Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Grevesmühlen zu einzelnen Bilanzpositionen, wie Bewertung des Grund- und Bodens, der Gebäude, der Forderungen, Finanzanlagen und Beteiligungen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Grundstücke und Rechnungsabgrenzungsposten.

Die Verzögerung bei der endgültigen Erstellung der Bilanz war in der Entwicklung einer Softwarelösung für die Erfassung des Infrastrukturvermögens begründet. Die Stadt Grevesmühlen hat bei der Bewertung des Infrastrukturvermögens für die Stadt und ihre amtsangehörigen Gemeinden den Weg eines gemeinsamen Projekts mit dem Zweckverband Grevesmühlen gewählt. Grundlage für die Erfassung und Bewertung bilden die Geodaten des Netzknotensystems, aus denen das Straßenkataster erstellt wird. Ziel ist es, die einmal erfassten Daten nicht nur im Rahmen der Eröffnungsbilanzen und der Anlagenbuchhaltung, sondern auch künftig anderweitig umfangreich zu nutzen. So sollen die verschiedenen Kataster (Straßen-, Baum-, Verkehrszeichenkataster und weitere) für die Organisation der Pflege- und Unterhaltungsarbeiten und für Ausschreibungen genutzt werden. Die meiste Zeit nahm hier die Schaffung der technischen Voraussetzungen wie Programme und Datenbanken sowie die Detailprüfung und Abstimmung in Anspruch. Diese Art der Ersterfassung ist sehr genau, jedoch auch ausgesprochen zeitaufwändig.

Die endgültige Prüfung der nunmehr fertig gestellten Eröffnungsbilanz der Stadt durch den Rechnungsprüfungsausschuss wurde von Herrn Schröder von der Mittelrheinischen Treuhand begleitet. Die Mittelrheinische Treuhand hat die Einführung der Doppik im Landesprojekt MV vorbereitet.

Der RPA hat zu seiner Prüfung Wesentlichkeitsgrenzen (jeweils 0,5% des Anteils des Bilanzpostens an der Gesamtbilanzsumme) festgelegt.

Unwesentliche Posten wurden einer kursorischen Prüfung unterzogen. Festgestellte Fehler wurden durch die Verwaltung korrigiert. Dies betraf insbesondere korrekte Zuordnungen zu Bilanzpositionen. Außerdem wurde die Überleitung der Forderungen aus dem letzten kameralen Jahresabschluss geprüft.

Bei den wesentlichen Posten des Anlagevermögens wurde eine Abstimmung der Bilanzposten mit dem Anlagespiegel vorgenommen. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurde geprüft, ob im Zusammenhang mit der Einbindung des städtebaulichen Sondervermögens die einzelnen Posten spiegelbildlich in der Bilanz des SSV wieder zu finden sind. Bei Zuwendungen an Dritte im Zusammenhang mit investiven Maßnahmen wurde eine Umgliederung vorgenommen. Im Anlagevermögen wurde vor allem die Einhaltung der Bewertungsgrundsätze geprüft. Bei den bebauten Grundstücken wurden Korrekturen in Höhe von 453.127,47 Euro vorgenommen. Es handelte sich ausschließlich um fehlerhafte Zuordnungen. Beim Infrastrukturvermögen erfolgte eine Prüfung, ob die im System vorhandene Bewertung sich im Anlagevermögen wiederfindet. Geringfügige Änderungen erfolgten im Rahmen der Prüfung (Zuordnung geändert).

Bei den Sonderposten, die als Gegenposten zum Anlagevermögen abgebildet werden und in der Regel mit dem Vermögensgegenstand gekoppelt sind, wurde das Verhältnis von Anlagegut zu Sonderposten (Förderquote) geprüft. Im Regelfall darf das Verhältnis nicht mehr als 90% betragen. Hierzu wurde durch die Verwaltung eine Übersicht vorgelegt.

Bei der Überführung der Verwaahrkonten (hier: Sammelausgleichsflächen und Investitionsförderungsfonds) wurden Umgliederungen vom Eigenkapital in Anzahlung auf Sonderposten erforderlich.

Bei allen übrigen Bilanzpositionen führten die vorgenommenen Prüfungen zu keinem Korrekturbedarf.

In einer weiteren Sitzung hat der Rechnungsprüfungsausschuss die Inventurlisten und die Grundstücke im Umlaufvermögen einer stichprobenartigen Prüfung unterzogen.

Die Inventurlisten stammen aus dem Jahr 2008 und dienen der vollständigen Ersterfassung zum Stichtag der EB am 01.01.2009. Folgeinventuren haben für die Stadt Grevesmühlen seitdem nicht stattgefunden, da anschließend die Inventuren in den Gemeinden stattgefunden haben. Der RPA empfiehlt eine zeitnahe regelmäßige Wiederholung der Inventuren gemäß den gesetzlichen Vorschriften. Der RPA stellte zudem fest, dass diverse Zähllisten nicht unterschrieben sind. Dies ist künftig zu beachten.

Aus den Inventarlisten werden die Listen der Anlagenbuchhaltung erzeugt. Diese wurden ebenfalls stichprobenartig geprüft. Außerdem wurde das Prinzip der Zuordnung der Sonderposten betrachtet. Außerdem wurde die Zusammenfassung von Anlagegütern (z.B. Beladung von Einsatzfahrzeugen) geprüft. Der RPA empfiehlt insbesondere bei der Ermittlung der Anschaffungskosten für bewegliches Vermögen, das zum Bilanzstichtag bereits abgeschrieben ist, das Aufwand – Nutzen – Verhältnis stärker zu beachten.

Seitens der Verwaltung wurde die Gesamtübersicht des Umlaufvermögens vorgelegt. Der RPA wählte folgende Positionen zur Prüfung aus:

- B-Plan 19 Entwicklungsgebiet West II: Hier wurde der Beschluss zum B-Plan eingesehen.
- Grundstück der Flur 13 (Gelände Piraten Open Air). Hier wurde der Vertrag mit dem Pächter eingesehen. Dieser enthält einen Teil B mit der Kaufoption, auf dessen Grundlage das Grundstück dem Umlaufvermögen zuzuordnen war. Ebenso konnte der Beschluss der Stadtvertretung vorgelegt werden.

Die stichprobenartige Prüfung der Grundstücke, die dem Umlaufvermögen zuzuordnen waren, ergab keine Beanstandungen.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat der Stadtvertretung die Feststellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2009 empfohlen und seinen uneingeschränkten Prüfvermerk erteilt.

Jahresabschluss 2009 des städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt“ der Stadt Grevesmühlen:

Der RPA hatte sich mit dieser Thematik seinen Sitzungen am 16.10.2014 und 13.11.2014 befasst.

Grundlage für die Treuhandverträge mit den Sanierungsträgern sind die §§ 157 bis 160 BauGB. Eine Inanspruchnahme von Sanierungsträgern als Voraussetzung für die Genehmigung der Sanierungssatzungen und der Treuhänderverträge wurde vom Ministerium vorgegeben.

Die Sanierungsmaßnahme Altstadt ist gemäß § 157 (1) BauGB bereits 1990 per Vertrag (zuletzt geändert im Jahr 2002) an die Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH (GOS) als treuhänderischer Sanierungsträger übergeben. Der GOS obliegt die Sanierung, Bewirtschaftung und auch die Rechnungslegung. Letztere wird in Form einer Einnahmenüberschussrechnung nach den Vorgaben des Bau-Ministeriums in Anlehnung an das bisherige kamerale Rechnungslegungssystem der Kommunen geführt. Für die Bewirtschaftung und Verwaltung der sogenannten D4-Objekte (privat nutzbare Objekte) bedient sich der Sanierungsträger eines Verwalters. Als Verwalter fungiert die WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH in Grevesmühlen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit eine eigene Rechnungslegung führt, so wie sie im allgemeinen für Bewirtschaftungs- und Vermietungsgeschäfte üblich ist.

Beide Rechnungslegungen finden über eine Überleitungsrechnung Eingang in die Doppik mit Auswirkungen auf die Eröffnungs- und Schlussbilanz sowie auf Ergebnis- und Finanzrechnung. Die unterschiedlichen Kontenpläne, fehlende Rechnungsabgrenzungen und fehlende bzw.

unterschiedliche Begrifflichkeiten (Rechnungsabgrenzung, Forderung, Verbindlichkeit, Rückstellung) in den drei Rechnungssystemen erschweren die Aufstellung des Jahresabschlusses erheblich. Grundlage bildet ein umfangreicher Leitfaden des Doppik-Projektes mit einer Überleitungstabelle. Die einzelnen Regelungen sind jedoch äußerst kompliziert und erfassen nicht alle Vorgänge.

Das Ergebnis des Jahresabschlusses des Sondervermögens spiegelt sich in der Bilanz des Kernhaushaltes (Finanzanlagen) wider.

Der bereits durch die Verwaltung vorbereitete Jahresabschluss wurde dann gemeinsam mit Herrn Schröder von der Mittelrheinischen Treuhand (MT) fertiggestellt.

Über den Städte- und Gemeindetag wurde aufgrund des erheblichen Aufwandes in Abstimmung mit einer Vielzahl anderer Verwaltungen, die vor ähnlichen Problemen stehen und diese ebenfalls nur unter Zuhilfenahme von Beratungsunternehmen lösen können, die Bitte an das Innenministerium herangetragen, die Regelungen hinsichtlich einer Kosten-Nutzen-Analyse einer kritischen Betrachtung zu unterziehen, um den Kommunen Vereinfachungen zu ermöglichen. Die Gespräche im Innenministerium endeten mit dem Ergebnis, dass an den Regelungen nichts verändert wird. Es soll ein weiterer Leitfaden zur Erstellung des Jahresabschlusses für städtebauliche Sondervermögen entwickelt werden.

Die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses stellen fest, dass die Prüfung aufgrund der beim Sanierungsträger befindlichen Unterlagen nur sehr eingeschränkt möglich ist. Sie empfinden es als eine Zumutung durch den Gesetzgeber, die Prüfung eines solch komplexen und schwierigen Vorganges dem Ehrenamt aufzubürden.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Beschlussfassung des Jahresabschlusses durch die Stadtvertretung empfohlen.

Vorläufige Jahresabschlüsse für die amtsangehörigen Gemeinden:

Der RPA hat sich vom 04.02.2014 bis 26.03.2014 mit der Prüfung der vorläufigen Jahresabschlüsse für die Gemeinden Bernstorf, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf (für die Jahre 2010 bis 2013), Rütting, Testorf-Steinfurt, Upahl (für die Jahre 2011 bis 2013) sowie Warnow und Gägelow für die Jahre 2012 und 2013 befasst. Die vorläufigen Jahresabschlüsse und die hierzu erstellten Prüfberichte dienten der Entlastung der Bürgermeister vor der Kommunalwahl. Der Jahresabschluss enthält alle relevanten Buchungen mit Ausnahme der Werte zu den Abschreibungen und Sonderposten, welche verwaltungsseitig automatisiert berechnet und verbucht werden und nicht durch den jeweiligen Bürgermeister beeinflussbar sind.

Der endgültige Jahresabschluss ist dem Rechnungsprüfungsausschuss nach Fertigstellung der Bilanz nochmals zur Prüfung vorzulegen. Hierin eingeschlossen sind die Schlussbilanz und der Anhang.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat insgesamt 29 vorläufige Jahresabschlüsse geprüft und entsprechende Prüfberichte verfasst. Hierzu hat der RPA Prüfgruppen gebildet, die sich mit verschiedenen Schwerpunkten der Prüfung befasst haben.

Schwerpunkte der Jahresabschlussprüfungen waren vor allem die Straßenbeleuchtung (für die Jahresabschlüsse 2013), die Gemeindestraßen (für die Jahresabschlüsse 2012), Gremien und Ausschüsse sowie öffentliches Grün für die Jahresabschlüsse 2011 sowie das Gebäude- und Flächenmanagement für die Jahresabschlüsse 2010. Außerdem wurden in großem Umfang die Auftragsvergaben in allen Jahresabschlüssen sowie stichprobenweise die Kassen geprüft.

Die Prüfung der vorläufigen Jahresabschlüsse hat zu keinen Beanstandungen geführt, die so wesentlich sind, dass sie der Entlastung der Bürgermeister durch die Gemeindevertretungen entgegenstehen könnten. **Der Rechnungsprüfungsausschuss hat im Ergebnis der Prüfungen beschlossen, den Gemeindevertretungen die Entlastung der Bürgermeister zu empfehlen.**

Kassenprüfungen:

Die Prüfung der Stadtkasse und der Vorschusskassen am 19.02.2014 und 26.02.2014 führten zu keinen nennenswerten Beanstandungen.

Auftragsvergaben 2013:

Einen großen Raum im Rahmen der Prüfung der Jahresabschlüsse nahm die Prüfung der Auftragsvergaben durch den Rechnungsprüfungsausschuss ein. Gemäß Kommunalprüfungsgesetz sind 10 % der Auftragsvergaben zu prüfen.

Zur Prüfung der Auftragsvergaben fanden Sitzungen am 20.02.2014, 04.03.2014, 06.03.2014 und 20.03.2014 statt. Der Rechnungsprüfungsausschuss hat zuvor eine Vielzahl von Maßnahmen ausgewählt. Die Prüfung erfolgte durch Prüfgruppen, die sich mit verschiedenen Themenbereichen befassten. Zur Prüfung waren in der Regel die zuständigen Mitarbeiter der Fachbereiche anwesend. Es wird nochmals auf die Einholung von 3 Angeboten ab einem Nettowert in Höhe von 60 € (Inventarisierungswert) hingewiesen. Buchungsbelege sind durch die Angebotsvergleiche zu ergänzen. Es gab keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen.

Verwaltungsumlage:

Die jährliche Prüfung der Berechnung der Verwaltungsumlage (hier für das Jahr 2012) erfolgte am 25.11.2013. Zur Prüfung lagen alle Kassenbelege der für die Abrechnung relevanten Konten des Jahres 2012 vor. Die Verwaltung hat die Ursachen für den Anstieg der Verwaltungsumlage gegenüber dem Vorjahr nachvollziehbar dargelegt. Fragen zur Abrechnung, diversen Konten und einzelnen Buchungsvorgängen wurden geklärt.

Die Stadt Grevesmühlen setzt seit 2011 ein umfangreiches Sicherungskonzept um. Mit diesem Sicherungskonzept erreicht die Stadt Grevesmühlen einen Konsolidierungseffekt von 1 Mio. Euro pro Jahr. Dieser Effekt wird über die Verwaltungsumlage zum Teil an das Amt weiter gereicht.

Eine Prüfgruppe hat sich in der folgenden Sitzung am 05.12.2013 damit befasst, die IT hinsichtlich Konzeption, Hard- und Software, Peripherie und Freigabe zu prüfen. Grund hierfür war unter anderem die Erhöhung der Verwaltungsumlage, die zum Teil in den gestiegenen IT-Aufwendungen begründet ist.

Die umlagefähigen EDV Kosten sind gegenüber dem Vorjahr um 20% gestiegen. Ein Grund hierfür war die teilweise Umstellung der Microsoft Office Software von der Version 2003 auf 2010 (48.100 Euro), da der Support für die Version 2003 eingestellt wird. Daher waren Lizenzen für 75 Mitarbeiter erforderlich. Außerdem waren Serverupdates für 5 Server erforderlich, der Exchange-Server musste komplett erneuert werden, wodurch auch Kosten für Dienstleistungen (2 Personen à 1 Woche: 4.500 Euro) entstanden. Zudem wurden Luftbilder (1.500 Euro) als Grundlage für die Bewertung des Anlagevermögens angeschafft. Hinzu kamen Kosten für die Nachbeschaffung von Hardware unter 410 €, den Tausch von Mobiltelefonen Austausch von Bildschirmen und Thin-Clients (zusammen 9.400 €) und der Kauf und die Installation des Dokumentenmanagementsystems (Lizenzen, Programm, Speicher – 28.100 Euro). Für das elektronische Personenstandsregister im Standesamt wurden 8.400 Euro erforderlich.

Der RPA hat sich die Beschaffungsstrategie, den Aufbau der Hardware, die Pflegeverträge für die Hardware, das System der Datensicherung und die Leasingverträge erläutern lassen. Die Leistungen des IT-Bereiches umfassen auch die EDV an den Schulen, in den Gemeindehäusern, Jugendklubs, dem Museum, Archiv, Bibliothek und Stadtinfo. Für diese Aufgabe sind 2 Arbeitskräfte eingestellt.

Die Büroarbeitsplätze sind in der Regel mit Thin-Clients ausgestattet, dies führt zu Vorteilen im Wartungsaufwand, in der Sicherheit und bei den Anschaffungskosten. In den Büros wurden nahezu alle Drucker abgebaut. Auf den Fluren stehen Multifunktionsgeräte, für die es einen Fullservicevertrag gibt, der Freikopien einschließt.

2014 sollen die Server und die Verteilung erneuert werden. Verbunden ist damit ein Dienstleistungsvertrag für die Hardware-Instandhaltung und das Speichermanagement. Die Ausschreibung befand sich zum Zeitpunkt der Prüfung in der Vorbereitung. Vorgaben sind, dass die neue Hardware mit der vorhandenen Software kompatibel sein muss und die Installation nicht zu einem mehrtägigen Ausfall führt. Die Datensicherung wird über ein externes Parallelsystem erfolgen, hier ist ein neues Konzept erforderlich, da die Nachtstunden für die Datensicherung aufgrund des Umfangs des Datenbestandes nicht mehr ausreichen. Außerdem werden die Anforderungen an die Datensicherheit hochgesetzt.

Die Freigabe für Software ist vom Gesetzgeber unzureichend geregelt. Zu unterscheiden ist hierbei nach funktionsgebundenen und datenschutzrechtlichen Freigaben. Das Thema Freigaben soll 2014 endgültig abgearbeitet werden.

Der RPA stellt fest, dass die Arbeit des IT-Bereiches umfangreich, vielschichtig und gut strukturiert ist.

Der gemeinsame Rechnungsprüfungsausschuss hat dem Amtsausschuss den Beschluss der Abrechnung der Verwaltungsumlage für das Jahr 2012 empfohlen. Das Prüfergebnis war außerdem dem Finanzausschuss der Stadt zur Kenntnis zu geben.

Die Prüfung der Verwaltungsumlage für das Jahr 2013 fand am 04.09.2014 statt. Es wurde auf den Anstieg bei den Personalkosten eingegangen, die nicht nur durch Tarifierhöhungen begründet sind, sondern hauptsächlich durch nachträgliche Erhöhungen rückwirkend zum 01. Januar des Jahres 2013. Insbesondere sind das der neu eingeführte „Dienstherrenanteil“ für die Beamten und die Unfallumlage für die Angestellten.

Der gemeinsame Rechnungsprüfungsausschuss hat dem Amtsausschuss den Beschluss der Abrechnung der Verwaltungsumlage für das Jahr 2013 empfohlen. Das Prüfergebnis war außerdem dem Finanzausschuss der Stadt zur Kenntnis zu geben.

Prüfung von Skontoabzügen

Der RPA hat sich in seiner Sitzung am 26.03.2014 mit den Skontoziehungen im Jahr 2013 befasst. Demnach wurden von 451 Rechnungen, die skontofähig waren, bei lediglich 17 kein Skonto gezogen. Das verursachte einen Verlust von insgesamt 253,46 Euro für den gesamten Verwaltungsbereich. Die Gründe für die Nichtgewährung des Skontos wurden ebenfalls ermittelt.

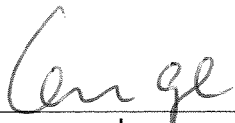
Prüfung der Entschädigungen für ehrenamtliche Wahlhelfer

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich zunächst mit den rechtlichen Vorgaben für Aufwandsentschädigungen der Wahlhelfer (Landes- und Kommunalwahlgesetz und Landes- und Kommunalwahlordnung) befasst. Demnach beträgt die Aufwandsentschädigung 21 Euro. Die Gemeindevertretung kann für die Mitglieder des Gemeindevwahlausschusses und für die Mitglieder der Wahlvorstände eine höhere Aufwandsentschädigung beschließen, die auch nach Funktionen differenziert werden kann. Außerdem erhalten die Mitglieder der Wahlausschüsse und Wahlvorstände Ersatz ihrer notwendigen Fahrkosten nach Landesreisekostengesetz. Werden Kommunalwahlen oder Landtagswahlen und die Europawahl oder Bundestagswahl am gleichen Tag durchgeführt, erfolgt die Erstattung nach Satz 1 nach den Vorschriften des Bundesreisekostengesetzes.

Die kommunalen Gremien der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinden haben die Beschlüsse gefasst, den ehrenamtlichen Wahlhelfern eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 25 € zu zahlen. Darüber hinaus obliegt es den Gemeinden, den Mitgliedern der Wahlvorstände Sachleistungen in Form von Tagesverpflegung zu stellen. Dies handhaben die Bürgermeister unterschiedlich.

In einer weiteren Sitzung hat der RPA stichprobenartige Prüfungen in allen Gemeinden und der Stadt Grevesmühlen vorgenommen. Es gab keine nennenswerten Prüfungsfeststellungen.

Ort / Datum



Lange
Vorsitzender des gemeinsamen
Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt
Grevesmühlen und des Amtes Grevesmühlen-Land

Gemeinde Gägelow

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

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:
siehe Produkt 51101.14211000-052

Anlagen:

- Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsunterlagen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

GEMEINDE GÄGELOW

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Gewerbegebiet Gägelow"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.05.2015

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



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

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathaus 1
23936 Grevesmühlen

Stadt: Frau Kunkel
grevesmühlenBear 0385 588-8411
beiterin: 0385 588-8042
Telefon: imtraud.kunkel
Telefax: @em.mv-regierung.de
E-Mail: VIII 410-1 -

Geschäftszeichen:
Datum: 23. April 2015

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planungsziele:

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

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

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

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

Hausanschrift:
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

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

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

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

Anmerkung:

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

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

Zusammenfassung:

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Irmtraud Kunkel

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

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

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6315 -86315

E-Mail:

a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 2015-04-20

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

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

Sehr geehrter Herr Prahler,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

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

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



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

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

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

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

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

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

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

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

Untere Abfall,- und Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

1. Abfallentsorgung:**1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Bodenschutz:

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

2.2 Hinweise

2.2.1 Bodenschutz

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

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Eingriffsregelung: Frau Hamann

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

Die nebenstehenden Hinweise zu Bauabfällen werden durch die Flächeneigentümer beachtet.

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

Die Hinweise zum Bodenschutz werden durch die Flächeneigentümer beachtet.

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

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

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

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

Mit dem B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Gägelow wurde als Kompensationsmaßnahme unter anderem die Anlage eines 30 m breiten Pufferstreifens um den Priestersee in Gägelow sowie die Anpflanzung einer Hecke als Abgrenzung zur Ackernutzung festgesetzt. Eine Änderung des B-Planes in Bezug auf die festgesetzten Maßnahmenflächen ist mir nicht bekannt.

Nach einem Ortstermin gehe ich davon aus, dass eine Realisierung der Maßnahmen bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erfolgt ist. Da die zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft innerhalb des B-Planes Nr. 1 bereits realisiert wurden, ist auch eine zügige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen am Priestersee erforderlich.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bäume, die dem § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen.

Laut Begründung zur Satzung wird es erforderlich im Geltungsbereich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum zu fällen. Ein entsprechender Antrag liegt mir nicht vor.

Durch den Vorhabenträger ist daher vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Soll der Ausgleich für die Fällungen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erbracht werden, sind die Standorte für die Pflanzungen in der Satzung festzusetzen.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

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

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Auskunft
erteilt Frau WardaZimmer 4.203
Fernruf 03841 / 3040 6641
Telefax 03841 / 3040 86641**Landkreis Nordwest-
mecklenburg**
- Fachdienst Umwelt -**Empfänger:****Landkreis Nordwestmecklenburg**
- FD 61/63 -

23936 Grevesmühlen

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

6. Änderung B-Plan Nr.1, „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow
Entwurf vom 16.02.2015**Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda**Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

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

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

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

RechtsgrundlagenTA Lärm¹Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

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

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

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

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 24.2.2012

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

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

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

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

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

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

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

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

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Keine Bedenken.

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

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

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

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Keine Bedenken.

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

FD Bauordnung und Gebäudemanagement**Straßenbaulastträger**

Keine Hinweise und Bedenken.

Straßenaufsicht

Keine Hinweise und Bedenken.

FD Bauordnung und Planung**Bauleitplanung**

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

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

I. Allgemeines

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

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

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

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

II. Präambel, Verfahrensvermerke, Rechtsbezüge

Keine Hinweise.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen**Planzeichnung**

Keine Hinweise.

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

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

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

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

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

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

Planzeichenerklärung

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

Teil B: Text**3.3**

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

5.1

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

IV. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen.

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

Kataster und Vermessungsamt

Siehe Anlage.

Die entsprechende Rechtsgrundlage wird in der Legende ergänzt.

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

Die angesprochene Formulierung wird aus den Örtlichen Bauvorschriften herausgenommen.

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

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg | Postfach 1565 | 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:

Herr Wienhold

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

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

E-Mail:

p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

2015-B1-0042

Ort, Datum

Grevesmühlen, 18.03.2015

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
16.03.2015

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan

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

Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

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

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

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



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

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

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

Maßstab ca. 1:2000
Nummerierungsbezirk: 4459....

Wismar, den 18.03.2015





Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 18.03.2015

Flurstück: 21/42
Flur: 1
Gemarkung: Gägelow

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



0 20 40 60 80 Meter

Maßstab 1:2000

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

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Einl	786
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
20. April 2015			
Bgm	HA	KA	HA
			QA

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

Schwerin, 15. April 2015

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

Ihr Schreiben vom 12.03.2015

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

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

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich in keinem Bodenordnungsverfahren.

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

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

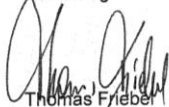
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Im Auftrag



Thomas Friebel

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

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

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

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

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



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin				
R	WW	Eilt	177	
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-NWM/Gägelow-01-04				
(Bitte immer angeben!)				
Schwerin, den 07.04.2015				
Bgm	HA	KÄ	BA	JC
Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen 08. April 2015				

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung

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

**Archäologie und
Denkmalpflege**

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

Landesbibliothek

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

Landesarchiv

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

Archiv Greifswald

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

Straßenbauamt Schwerin



Strassenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

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

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pumpower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

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

Stadt Grevesmühlen
Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichem Gruß


Brüsewitz
Geschäftsführer

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

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

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

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

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

e.dis

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

Amt Grevesmühlen Land
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WW	Eilt	622
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
31. März 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA
			BA

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

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

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

Unser Zeichen NR-M-O-

Neubukow, 27. März 2015

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"**
Bitte stets angeben: UPI/15/05

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33XXX
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33160

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

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

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



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

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

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

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

Kabel

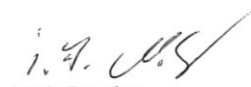
Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich
Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.
Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch
überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetie-
fen sind Abtragungen der Oberfläche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

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG


Norbert Lange


Mario Bauschat

Anlage:
Lageplan

2/2

Die Hinweise werden beachtet.



Leitungsauskunft

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

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägerstieg 2
18246 Bützow

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

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

24.03.2015

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

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

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

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

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

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

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

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

Anmerkungen:

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

Anlagen:

Merkblatt
Leitungsanfrage
Rohrnetzplan.pdf

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen Gasversorgungsanlagen werden beachtet.





Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

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

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

Lübow, den 20.05.2015

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

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

Reg.-Nr. 267/2000

Az. 3 – 13 – 1 – 09 – B

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

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

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Trinkwasserversorgung

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

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

Telefon: 03841/78300 Zentrale
03841/783010 Geschäftsführung
03841/783027 Verbraucherschutz
03841/783030 MB Wasser
03841/783040 MB Abwasser
03841/783050 Anschluss- und Gestaltungswesen

Steuer-Nr. 4080/144/02218
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
[BLZ 120 300 00] Kto.-Nr. 202 242
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42
BIC BYLA DE33 1001
IBAN DE98 1403 1000 1000 0066 26
BIC NWFA 33 DE 33 1000

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

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

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist grundsätzlich nicht möglich.

Schmutzwasserentsorgung

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

Übrige Anlagen

Bitte beachten Sie, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz des **Zweckverbandes Grevesmühlen** befindet. Dieses Regenwassernetz wird **nicht durch den Zweckverband Wismar** betrieben. Der von uns zur Information eingetragene Regenwasseranlagenbestand hat keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Zweckverband (Karl-Marx-Str. 9, 23936 Grevesmühlen, Tel. 03881/ 7570).

Anschaffungs- und Herstellungsbeiträge

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

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

Von B-Planänderung betroffene Grundstücke:

Gägelow Flur 1

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Beitragserhebung zur Kenntnis.

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

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

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

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Schmutzwasser

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

Trinkwasser

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

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

i. A. Sabine Meier



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

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





Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

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

- Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

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

Mein Aktenzeichen

t1/ck

Sachaukunft

Cornelia Kumbennuss

Durchwahl

757 712

Datum

22.04.2015

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lachmann

Verteiler:

Empfänger 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 0442 00
BIC NOLADE21WIS

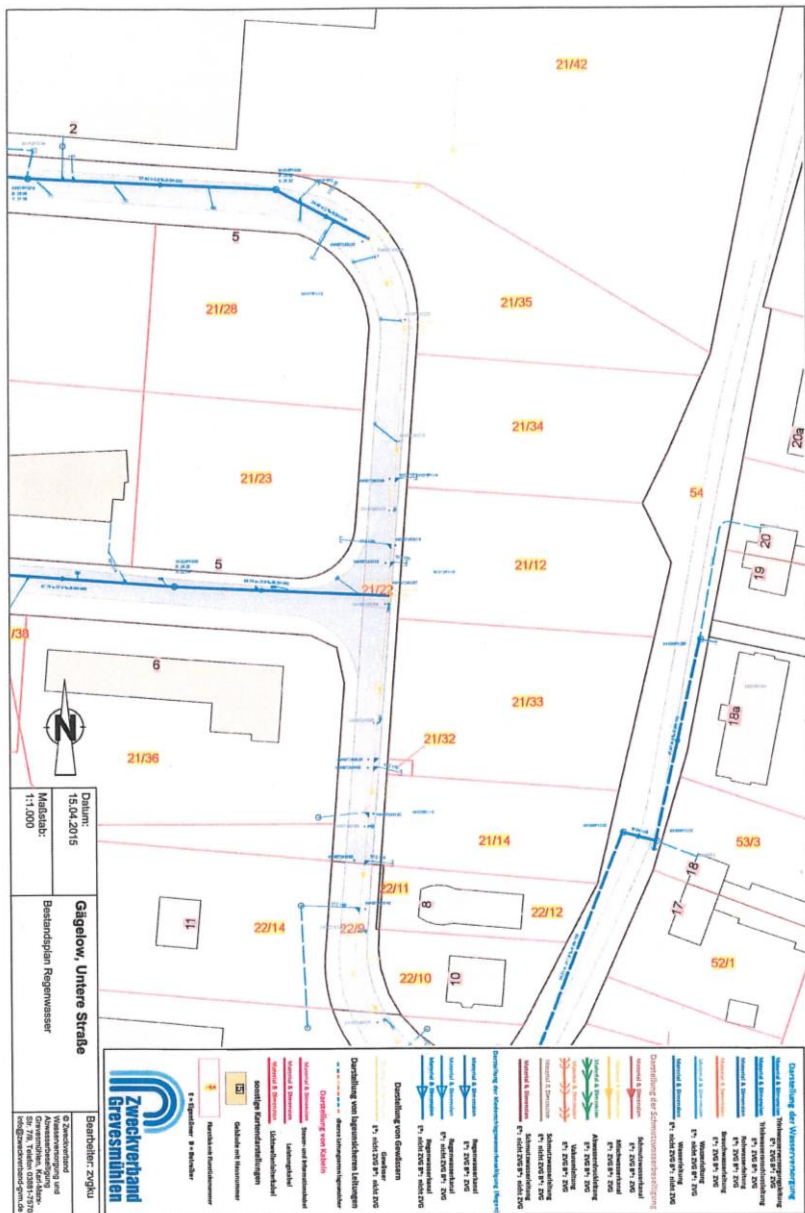
Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX
DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22



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

Der Wasser- und Bodenverband hat der Planung ebenfalls zugestimmt.

Der Hinweis wird beachtet.



Im Auftrag der

Im Auftrag der

**GDMcom**

GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

Ansprechpartnerin:

Ute Hiller

Tel.: (0341) 3504-461

Fax: (0341) 3504-100

leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen:

12.03.2015

Unser Zeichen:

GEN / HI
05989/15/00

02.04.2015

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

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

Unsere Registriernummer: 05989/15/00

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

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

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.

Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

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

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Ute Hiller
Sachbearbeiterin
Auskunft/Genehmigung

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



50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Frau Steffen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb
Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
19.03.2015

Unsere Zeichen
Frffro
20150160-0

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 Giegerich
Dr. Frank Gollitz
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

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

USL-Id.-Nr. DE813473551

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

Sehr geehrte Frau Steffen,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnungen
- Begründung

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

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

n.A. Kretschmer
Kretschmer

n.A. Froeb
Froeb

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

R	WV	Eilt	57
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 23. März 2015			
Bgm	HA	KÄ	BA OA

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Landgesellschaft
Mecklenburg-Vorpommern mbH

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

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

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

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

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH



i.A. Thon



i.A. Cunitz

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

**Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern**
Geschäftsbereich Schwerin



25

Mecklenburg
Vorpommern



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Werderstraße 4		R	WV	Eilt	702
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 13. April 2015					
Bgm	Ha	a	BA	OA	

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

Schwerin, 09.04.2015

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

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

Ihr Schreiben vom 12.03.2015 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.
Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.*
Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

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

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

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

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

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


Bergamt Stralsund


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

Ihr Zeichen / vom 3/12/2015
 Mein Zeichen / vom BI
 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

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

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar

Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Herr Prahler
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

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

Wismar, 24.03.2015

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

Sehr geehrter Herr Prahler,

aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Henry Herrmann
elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift

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

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar**Postanschrift:**
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 WismarTelefon: +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, Rüling,
Stepenitztal, 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 723 188

E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de

info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen:

Datum: 20.03.2015

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

„Gewerbegebiet Gägelow“

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


L. Prähler
Leiter Bauamt

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

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNV Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	Kto.-Nr. / BLZ 1000030209 (14051000) 2519127 (14061308) 100289 (12030000)	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEN1001	IBAN DE85 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	--	--	---	---	--

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

Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister

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

Für die Gemeinde Plüschow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

Datum: 01.04.2015

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prahler

L. Prahler
Leiter Bauamt

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

n:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
723-0	Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000
k:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	2519127 (14061308)	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002
723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000

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



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Bauamt
Herr Prahler
Rathausplatz

23936 Grevesmühlen

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

Ihre Nachricht:
Unsere Zeichen:
Bearbeiter:

Zimmer:
Telefon: 03841/251-9000
Fax: 03841/282748
e-Mail: buergermeister@wismar.de
Datum: 22.04.2015

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

Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Herr Prahler,

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

Zusammenfassung der Planung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Beyer
Bürgermeister

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

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23956 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

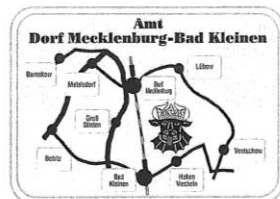
Telefonkontakte
Telefon (03841) 251-0
Telefax (03841) 282748
Web www.wismar.de

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



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



R	WV	Eil	966
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
26. Mai 2015			
23936 Grevesmühlen	Bgm	HA	KA
		BA	QA

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

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

Ort, Datum
18.05.2015

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Die Gemeinde Barnekow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

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

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

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-



Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Stadt Grevesmühlen
Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	967
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
26. Mai 2015			
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 Bobitz zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

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

Telefon (03841) 7980
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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



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

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

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

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

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

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

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

- Abflusleitung Priestersee/ Regenwasserleitung, unterirdisch,
Gewässer II. Ordnung
- Wasserleitung/ Gasleitung, unterirdisch

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

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

- entfallender Baum

Sonstige Planzeichen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Gelände höhe in m über NHN
- künftig fortfallend
- Bemaßung in m
- Böschung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bo-
denkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies ge-
mäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzei-
gen. Fund und Fundstelle sind bis zum Entfernen von Mitarbeitern oder Beauftragten
des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhal-
ten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeig-
entümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflich-
tung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-
ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten An-
zeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unna-
türlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasun-
gen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des
belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfall-
behörde 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, Sachver-
ständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszu-
schließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus die-
sem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sol-
ten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufge-
funden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der um-
mittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu be-
nachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hin-
zuzuziehen.

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

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im Wesentlichen die
Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nut-
zung. Im Geltungsbereich wird ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan
festgesetzten Gewerbegebiete (GE) in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauN-
VO mit den Zweckbestimmungen "Bauplatz" (SO 1) und "Bauplatz Ausstellungs-
fläche" (SO 2) umgewidmet. Darüber hinaus wird eine in der 3. Änderung des Be-
bauungsplanes Nr. 1 als Mischgebiet (MI) behandelte Teilfläche in ein Gewerbe-
gebiet (GE) umgewidmet. Für die Gewerbegebiete wird die allgemeine Zulässig-
keit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten
Sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) sowie in den festgesetzten Gewerbegebieten
(GE) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), im Vergleich zum Ur-
sprungsplan, reduziert. Die Baugrenzen werden den aktuellen Gegebenheiten an-
gepaßt. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktu-
alisiert.

Mit Ausnahme der genannten Änderungen bleiben alle übrigen Festsetzungen
und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Än-
derung vollumfänglich gültig.

Preamble

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

Teil B - Text

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 8, 11 und 16 - 19 BauNVO)**
 - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der
Zweckbestimmung "Bauplatz" dient der Unterbringung eines Bau- und Hand-
werkmarktes mit Gartencenter. Zulässig ist ausschließlich ein Bau- und
Handwerkmarkt mit Gartencenter.
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO mit
der Zweckbestimmung "Bauplatz / Ausstellungsfläche" ist eine Ausstellungs-
fläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände zulässig. In den Sonstigen
Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Einrichtungen und
Anlagen zulässig, die dem genannten Nutzungszweck dienen. Dazu zählen z.B.
Stellflächen für Einkaufswagen, Kundenstellplätze, Flächen für die Anlieferung,
versorgungstechnische Anlagen, Werbeanlagen, Flächen für den Kundenver-
kehr (z.B. Flächen für Selbstfahrer).
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Ge-
werbetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Bü-
ro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zu-
lässig.
Ausnahme: Ausnahmen können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche,
kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen,
Lagerplätze und Vergnügungststätten nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs.
5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher
nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver-
und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen
des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

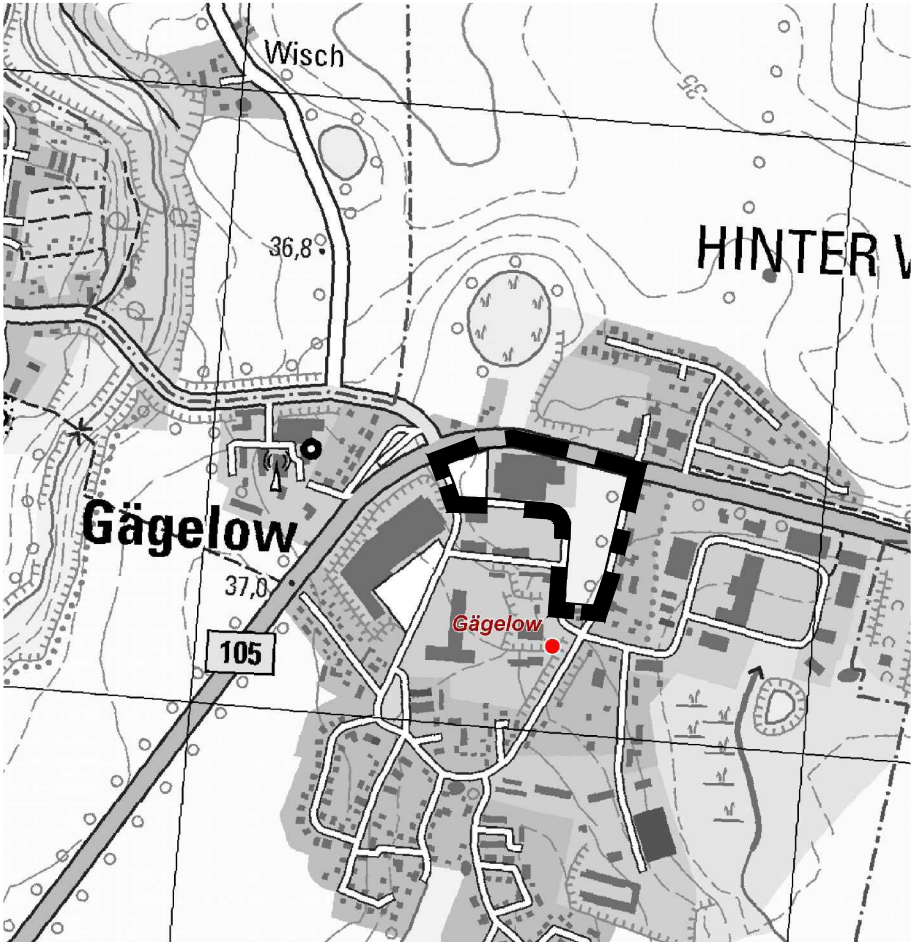
In Baugruben mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und
bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die
Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkun-
gen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz
vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher
Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrun-
gen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 1 Abs. 4 BauNVO)**
 - In den Sondergebieten- und Gewerbegebieten innerhalb des Plangebietes
dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionswirksamen, flächenbe-
zogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m²
nicht überschritten werden.
 - Klimaanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen sind in den Gewerbegebieten
ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzubringen. Die Ausle-
gung dieser Anlagen ist entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren.
 - Ein- und Ausfahrten von der bzw. in die Dorfstraße sind im gesamten Geltungs-
bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun-
gen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30% als Gehölzfläche mit stand-
ortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit
Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere
Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei
der Fassadengestaltung unzulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanz-
ung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt,
wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld
geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung
vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbe-
schlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am er-
folgt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17
Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt wor-
den.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen
Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 Stel-
lungnahme aufgefordert.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie
der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom
bis zum während der Dienststunden nach § 13a
Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche
Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von
einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der
Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht
werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung
bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass
nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung
über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein An-
trag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist, wenn mit ihm
nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rah-
men der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hät-
ten geltend gemacht werden können.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am
wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Dar-
stellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte,
da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regress-
ansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlich-
keit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am
..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeich-
nung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wur-
den am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Be-
schluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend
aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefer-
tigt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 Ab-
wägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf
Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hin-
gewiesen worden. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



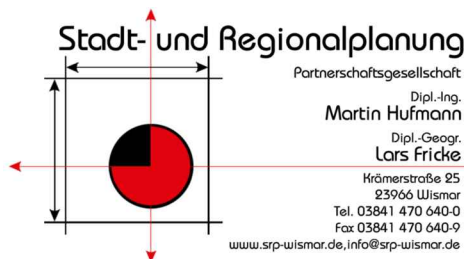
GEMEINDE GÄGELOW

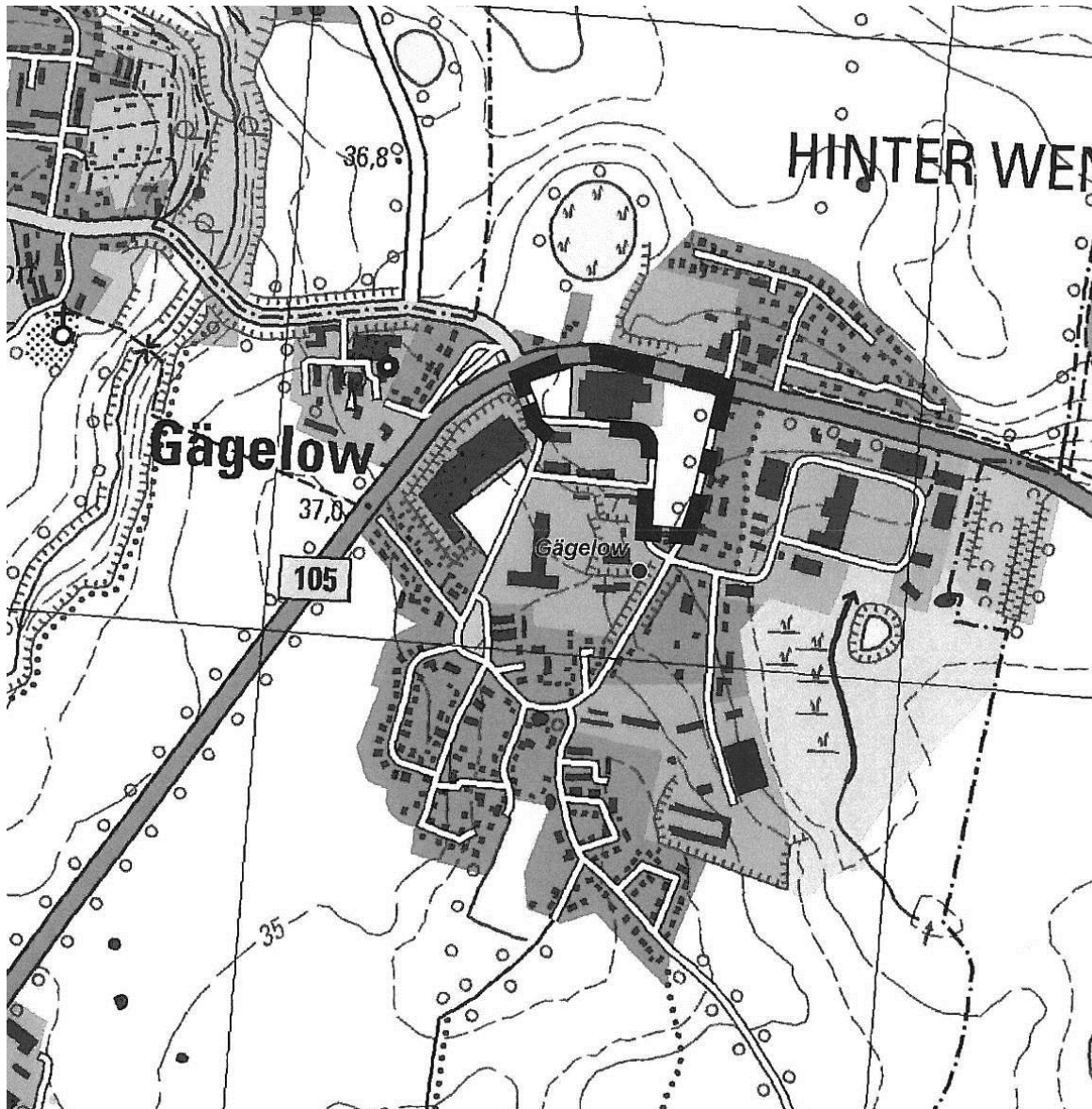
Satzung über die 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 19.05.2015





GEMEINDE GÄGELOW

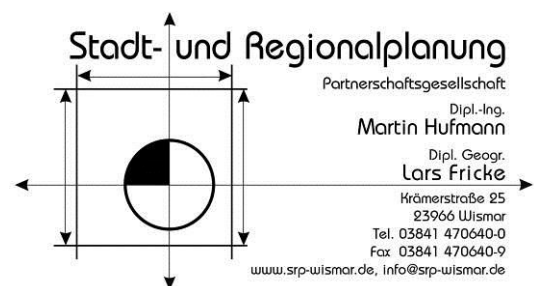
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

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

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.05.2015



Gemeinde Gägelow

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

Begründung

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

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

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



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

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land eingesehen werden.

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

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

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

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

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

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

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

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



Blick auf das MEZ aus Richtung der Parkplatzzufahrt des Baumarktes.



Die Untere Straße von der Parkplatzzufahrt in Richtung Osten.



Erweiterungsfläche des Baumarktes.



Südlicher Bereich des Plangebiets.

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

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

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

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

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

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

2.5 Flächenbilanz

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

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sondergebiete	25.700
Gebiet SO 1	17.200
Gebiet SO 2	8.500
Gewerbegebiete	6.800
Fläche für Ver- und Entsorgung	20
Elektrizität	
Plangebiet - Gesamt	32.520

3. Ver- und Entsorgung

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

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

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

Trink- und Löschwasserversorgung

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

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

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

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

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

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

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

Energieversorgung

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

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

Abfallentsorgung/ Altlasten

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung tragen die Grundstückseigentümer. Die Refinanzierung des kommunalen Anteils erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

5. Immissionsschutz

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

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

Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich des Immissionsschutzes folgende Festsetzungen:

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

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

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow die bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Detaillierte Informationen zur Verfahrenswahl und Flächengrößen sind im städtebaulichen Teil zu finden.

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

nen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

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

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

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

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

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

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

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

Geschützte Biotope

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

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

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

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

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

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

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

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

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

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

Rastvögel

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

Säugetiere

Fledermäuse

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

Andere geschützte Säugetierarten

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

Reptilien

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

Amphibien

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

Fische

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

Schmetterlinge/ Käfer/ Libellen

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

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

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

Weichtiere

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

Pflanzen

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

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

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

➤ Gebäude- und sonstiger Abbruch

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

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

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

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

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Gewässer.

➤ Umnutzung von Flächen

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

➤ Lärm

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

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt –

Maßnahmen zur Vermeidung

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

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

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

6.4 Erfassung des Baumbestandes

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

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

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

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

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

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

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

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

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

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

6.6 Planwirkungen

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

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

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

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

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

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

Übernahme in den Textteil B:

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

7. Sonstiges

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

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2015-272				
	Status: öffentlich				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Aktenzeichen:				
	Datum: 15.06.2015				
Verfasser: Steffen, Marleen					
Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte" der Gemeinde Gägelow Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
30.06.2015	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe anliegende Abwägungsdokumentation
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 3) Die Gemeindevertretung beschließt die 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
Amt Grevesmühlen-Land Für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen 23. April 2015			
Bgm	HA	KÄ	OA

Bearbeiter: Frau Blankenburg
 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

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

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

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

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.



Tanja Blankenburg

Verteiler

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

Der Hinweis wird beachtet.

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:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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: DE46NWM0000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

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

Anlagen
FD Umwelt
Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt

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

Mit der 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 satzungsrechtliche 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 Bodenkennwerte 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 Gewässernutzungstatbestand 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.

Interne 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 teerölhaltigen 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)
LWVG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVObI. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759)
VaWS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVObI. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVObI. Nr.15, S. 862)
BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 24.2.2012
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012
LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)
KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013 **GewAbfV** Gewerbeabfallverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012
AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

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 Biotopie 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 Biotopie 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

Unter 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 RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke 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.

Straßenbaulastträger

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 RAS 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 liegt 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 Abwägunsergebnis 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 m²). 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 m² 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 Anforderlichkeit 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 Anforderlichkeit 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

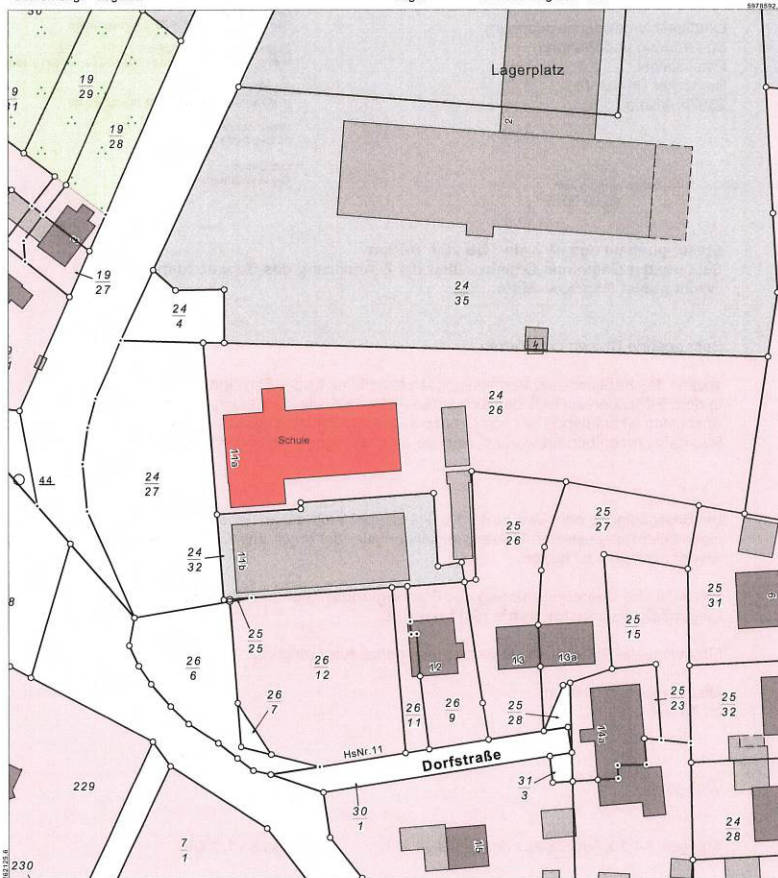
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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



0 10 20 30 40 Meter

Maßstab 1:1000

© 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	WV	Ein	745
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
20. April 2015			
Bgm	HA	KA	

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.

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

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken 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.

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

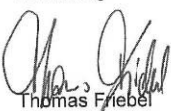
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte 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		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!)	
08. April 2015		Schwerin, den 07.04.2015	
Bgm	HA	KA	

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

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

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

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

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

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

Straßenbauamt Schwerin



Strassenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin

Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	WV	Entl	731
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. April 2015			
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			
L Signat: KA KA KA KA KA 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
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



Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

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

Stadt Grevesmühlen
-Bauamt-
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Standort- und Anschlusswesen

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

Mein Abzeichen
t1/cK

Sachauskunft
Cornelia Kumbnuss

Durchwahl
757 712

Datum
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) baten 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 Wohnheiten 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 verwerten. 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
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 COBADE33XXX
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.

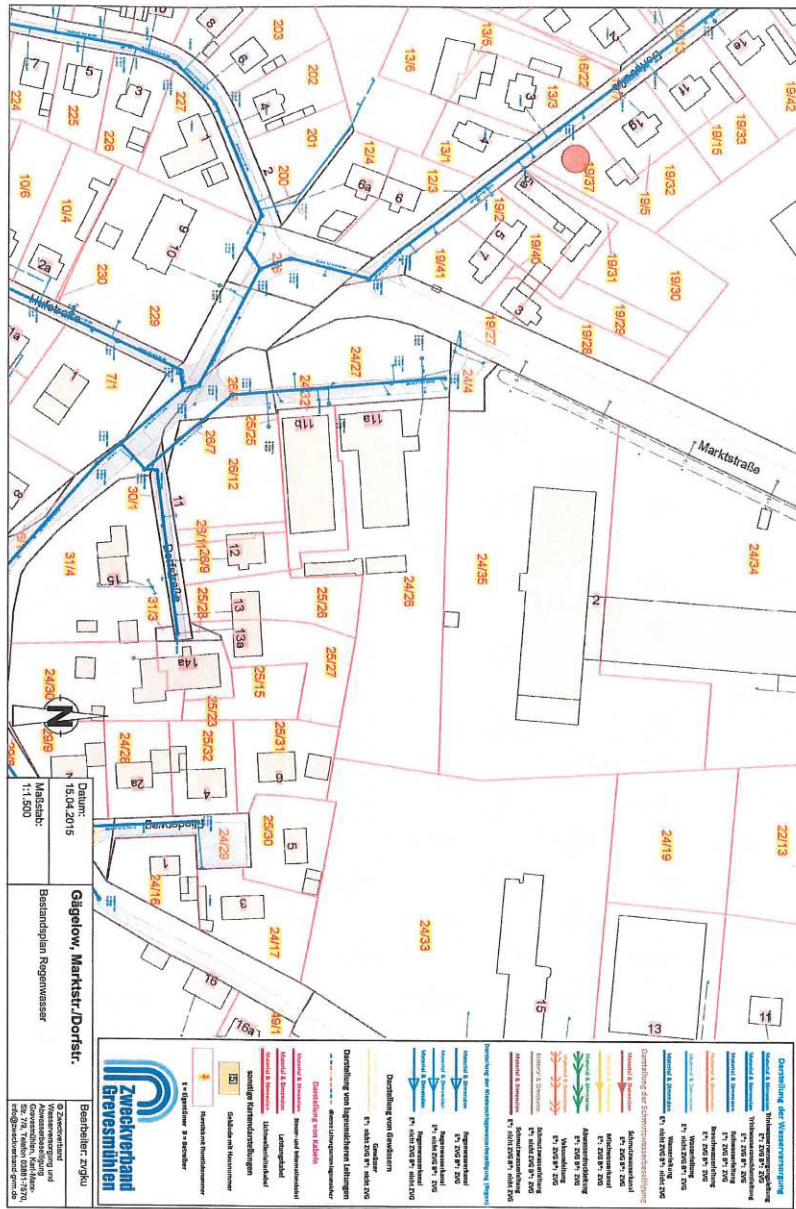
Mit freundlichen Grüßen



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			
Bgm	HA	KÄ	OA

Stadt Grevesmühlen
 Der Bürgermeister
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

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

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 m², davon Mischgebiet: 4.100 m²Bauzeit:
- Wasserbedarf und Schmutzwasseranfall:..... l/s,.....m³/h,..... m³/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.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
 03841/7830-10 Geschäftsführung
 03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung
 03841/7830-30 MB Wasser
 03841/7830-40 MB Abwasser

Steuer-Nr.
 4080/144/02218
 Bankverbindungen
 Deutsche Kreditbank AG Schwerin
 IBZ 120 300 001 Kto.-Nr. 202 242

IBAN DE33 1203 0000 0000 2022 42
 BIC BYLA DEM 1001

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

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

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-Entwurf-2015-02.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

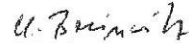
Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	14.04.2015

**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 **ontras** Gastransport GmbH

Im Auftrag der **VNG** Gasspeicher

GDMcom

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.

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH · Maximiliansallee 4 · 04129 Leipzig · Telefon 0341 3504-0 · Telefax 0341 3504-100
E-Mail: info@gdmcom.de · www.gdmcom.de · Geschäftsführung: Klaus-Dieter Gorch, Reinhard Jürg · Amtsgericht Leipzig (HRB 15361)
Bankverbindung: Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 265 554, BLZ 120 300 00 · IBAN DE 98 120 300 000 00 136 554-4 · BIC: DKBL33HAN33
USt-ID-Nr.: DE 813071383 · Zertifikat: DfE EN ISO 9001 · ES 085AS 19001 · DIN 14675

GDMcom mbH – ein Unternehmen der VNG-Gruppe

50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Frau Steffen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet 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

A. Kretschmer
Kretschmer

A. Froeb
Froeb

R	WW	EH	SPZ
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
24. März 2015			
Bgm	HA	KA	TG
			Netzbezug JA
Eichenstraße 3A 12435 Berlin			

Datum
19.03.2015

Unsere Zeichen
Frifo
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 Giegerich
Dr. Frank Gollitz
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

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

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich 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

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.

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

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

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	Elit	693
Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund			
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 10. April 2015			
Bgm	HA	KA	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
BI

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

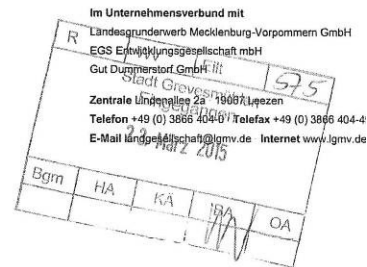
Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: info@ba.mv-regierung.de



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@lgmv.de



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.

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Till Backhaus, Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg - Vorpommern
Geschäftsführung Dr. Thomas Pitschmann (Diplomagraringenieur) Volker Bruns (Diplomagraringenieur)
Sitz der Gesellschaft Leezen Amtsgericht Schwerin HRB 944 Steuer-Nr. 090/126/00019 Gläubiger-ID DE742ZZ00000125610
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin IBAN: DE86 1405 2000 0339 9905 03 BIC: NOLADE21LWL
Deutsche Kreditbank IBAN: DE84 1203 0000 0000 2031 66 BIC: BYLADEM 1001

**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	Eill	701
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
13. April 2015			
Bgm	HA	KA	RA OA
			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 Hermann
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 Hermann
elektronischer Versand, gültig ohne UnterschriftDie 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 WismarTelefon: +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:
Bemstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, 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	DE95 1405 1000 1000 0302 09
efax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Völk- und Raiffeisenbank	2519127 (14061308)	GENODEF1GUE	DE98 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 **

Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bemstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting,
Stapenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Plüschow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Gägelow
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

Datum: 01.04.2015

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 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.
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch Ihre Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

L. Prahl
Leiter Bauamt

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

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNV Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	Kto.-Nr. / BLZ 1000030209 (14051000) 2519127 (14061308) 100289 (12030000)	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	IBAN DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	--	--	---	---	--

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



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Bauamt
Herr Prahler
Rathausplatz

23936 Grevesmühlen

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

Ihre Nachricht:
Unsere Zeichen:
Bearbeiter:

Zimmer:
Telefon: 03841/251-9000
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 Dorfkentrums. 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

Telefonkontakte
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	Eill	969
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
26. Mai 2015			
23936 Grevesmühlen	HA	KA	BA
			OA

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

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

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.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

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

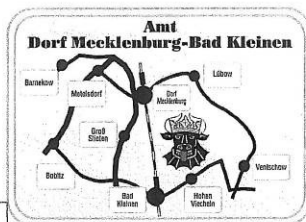
Telefon (03841) 7980
Telefax (03841) 798226 und 798233
E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

Bankverbindungen: DKB Deutsche Kreditbank AG
BLZ: 120 300 00
Konto- Nr. 201 947
IBAN: DE94120300000000201947
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



R	WW	Ein	968
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 26. Mai 2015			
Fachamt: Bauamt Bearbeitet von: Frau Kruse Telefon: 03841-798-239 Fax: 03841-798-226 E-Mail: j.kruse@amt-dm-bk.de			
Bgm	HA	KÄJ	BA
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.

 Mit freundlichem Gruß
 im Auftrag

 Dipl.-Ing. Plieth
 Bauamtsleiterin

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

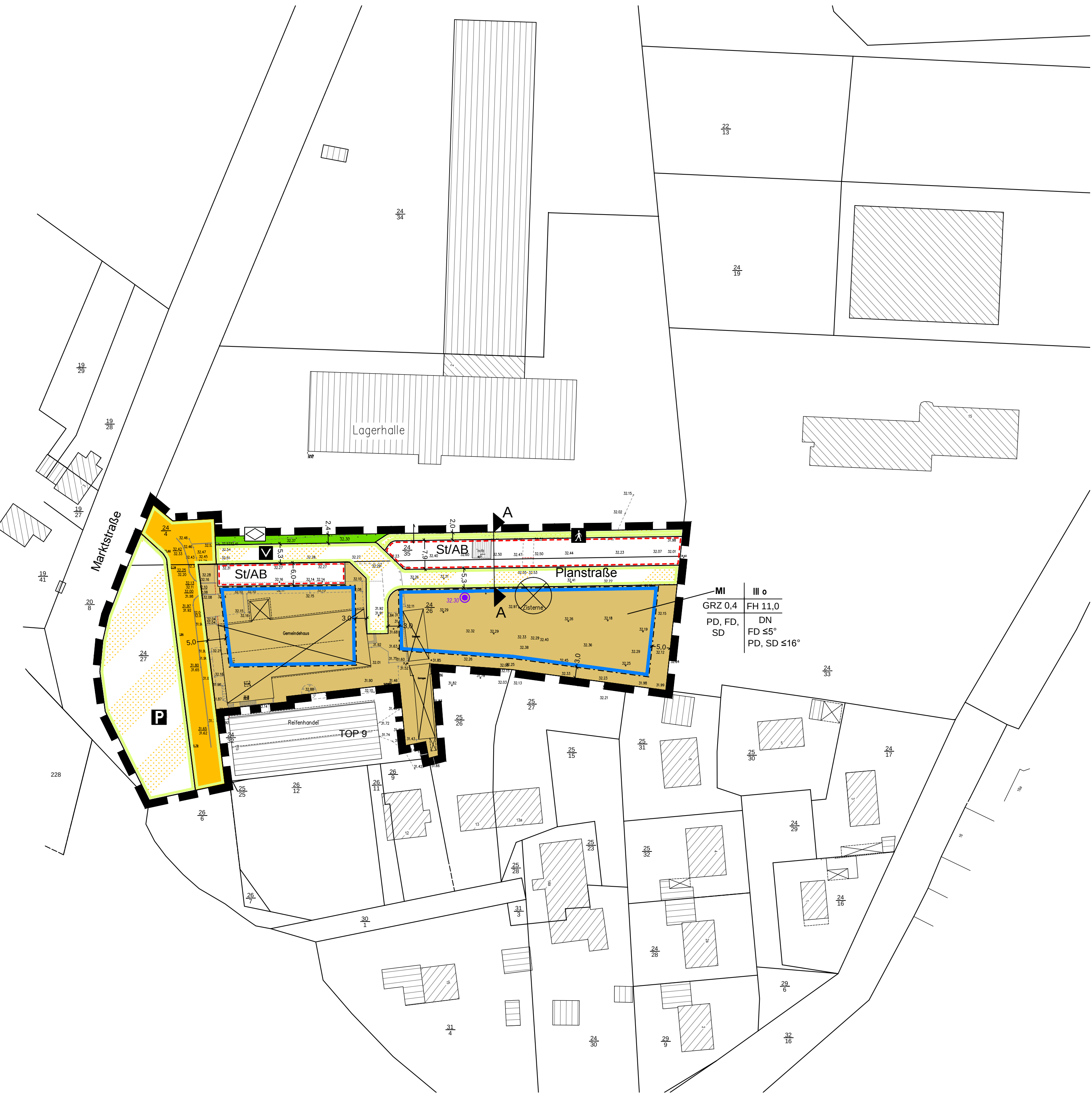
 Telefon (03841) 7980
 Telefax (03841) 798226 und 798233
 E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

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

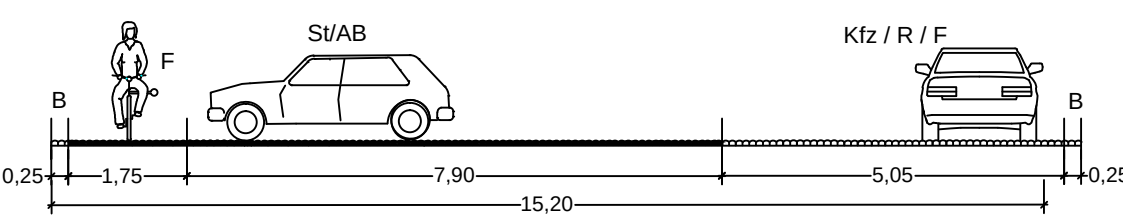
 Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 BLZ: 140 510 00
 Konto- Nr. 1000 014 106
 IBAN: DE92140510001000014106
 BIC: NOLADE21WIS

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



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

- 1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Sonstige Planzeichen

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
Bezugspunkt für Höhenangaben in m über NN
Bemaßung in m
Straßenquerschnitt
Zisterne, künftig fortfallend
vorhandene Gebäude, künftig fortfallend

Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagern oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt.
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt 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.
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von eins auf drei und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht.
Mit Ausnahme der Änderungen, bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 i.d.F. der 6. Änderung unberührt.

Preamble

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:

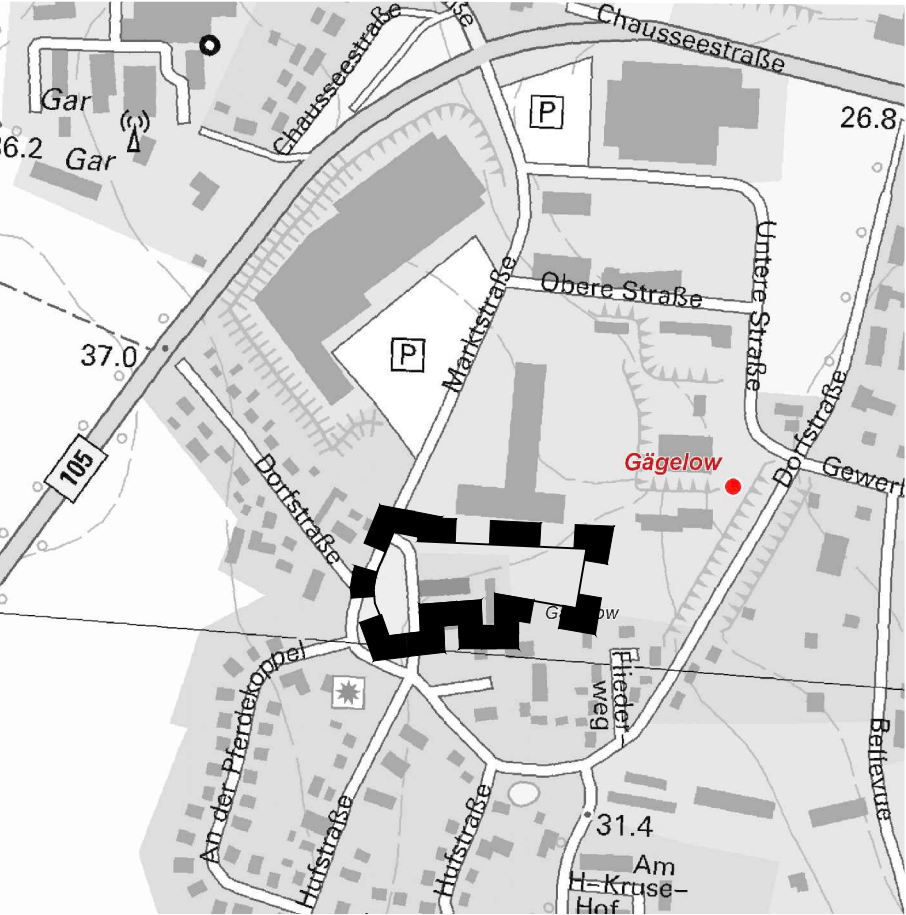
Teil B - Text

- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 6 u. 16 - 19 BauNVO)
2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)
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)
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ... erfolgt.
(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
(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.
(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.
(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 ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(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.
(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 ... ausgestellt.
(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.

Übersichtsplan

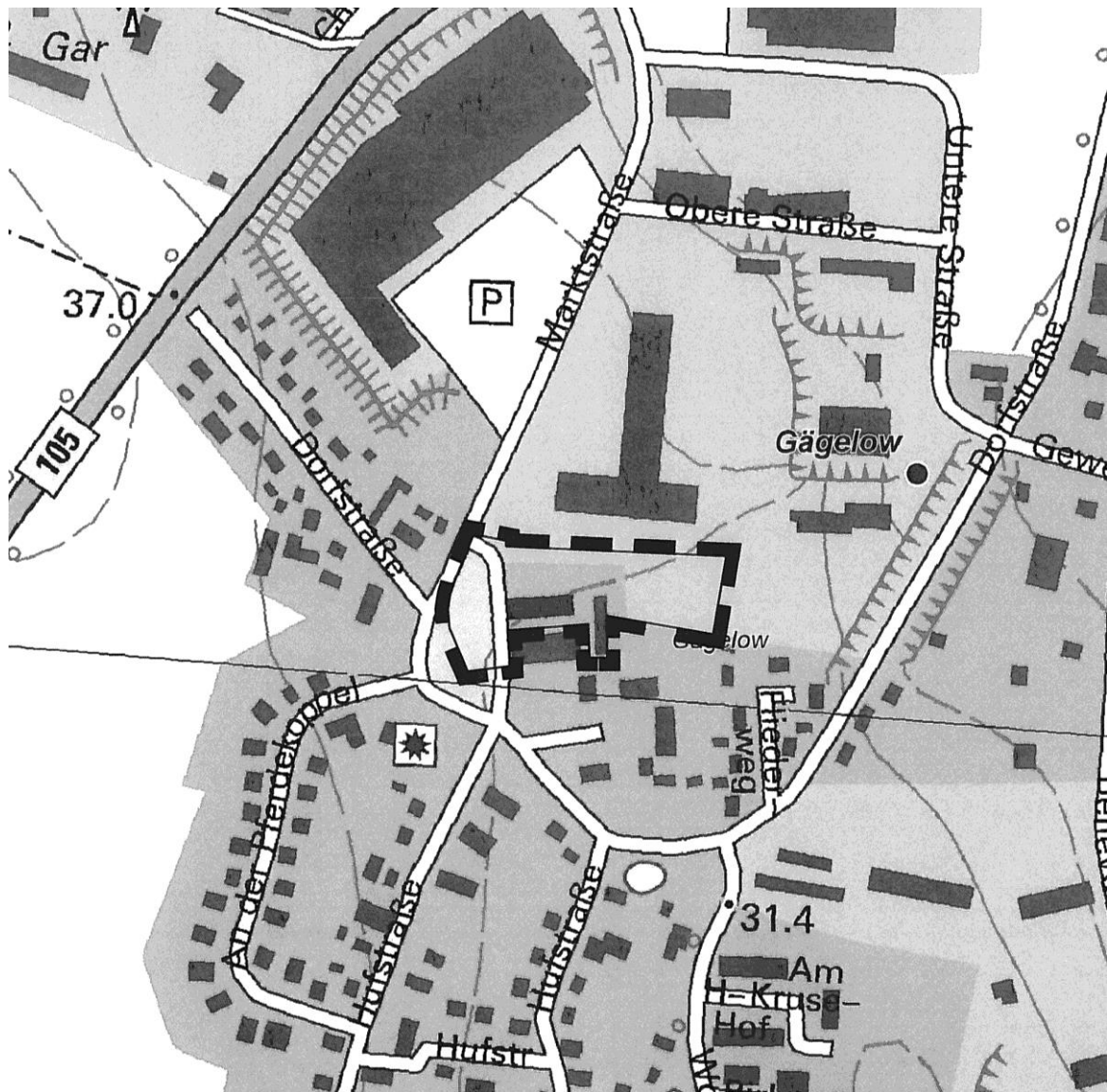


GEMEINDE GÄGELOW
Satzung über die 7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

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
Personalschlüssel:
Martin Hüfmann
Toralf Gröbe
Lars Friske
Kommunale PL
23936 Wismar
Tel. 03841 470-4444
Fax 03841 470-6600
www.stadt-regionalplanung.de



GEMEINDE GÄGELOW

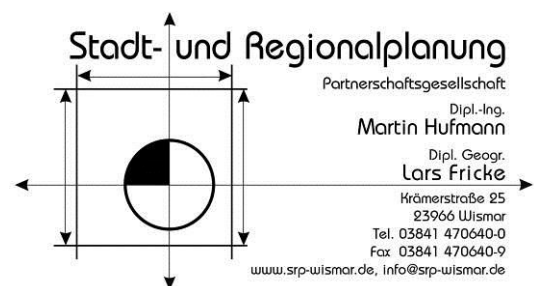
Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

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



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 m² 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 m² 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 Plangeietsgrenze in Richtung Osten.



Plangeietsfläche in Richtung Westen.



Südlicher Bereich des Plangeiets 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 vorhanden 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" vorhanden Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Anforderlichkeit 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 m²
Mischgebiet	4.100
Verkehrsfläche	3.480
Bestand	1.850
Planung	1.630
Plangebiet -Gesamt	7.580

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 unbekannte 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 in 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 m² 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 Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der 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 Habitate 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 Wegflächen (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

