



## Gemeinde Gägelow

### Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

umfassend die Flurstücke 232, 233, 249 und 258 (teilw.) der Flur 1,  
Gemarkung Gägelow

#### **Begründung**

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 18.09.2012

# Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

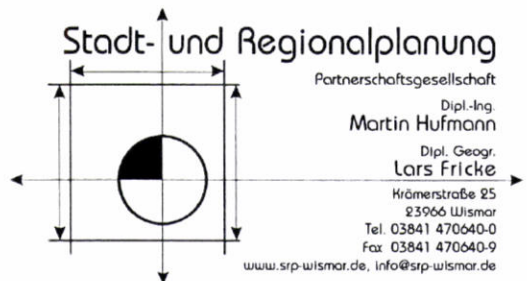
Krömerstraße 25

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

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



## Gemeinde Gägelow

### Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

#### Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	2
1.4 Planungsinstrument	2
1.5 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Plangrundlagen	3
2. Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	7
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
5.1 Eingriffsregelung	7
5.2 Bestand und Umweltbelange	7
5.3 Artenschutz	9
6. Sonstiges	9

## **1. Einleitung**

### **1.1 Bisherige Planungen**

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Gägelow – Mitte" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow im Februar 1993 als Satzung beschlossen und im Jahre 1998 öffentlich bekannt gemacht. Er hat seit seiner Bekanntmachung fünf rechtskräftige Änderungen erfahren. Die Satzungen über die 3. und 4. Änderung hatten bereits Teile des jetzigen Geltungsbereiches zum Inhalt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beinhaltete eine Neuaufteilung der Grundstücksflächen, eine Veränderung von Baugrenzen sowie die zusätzliche Aufnahme von Baufeldern. Im Rahmen der 2. Änderung wurden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend modifiziert, dass flacher geneigte Dächer sowie eine zusätzliche Dachform zulässig wurden.

Die Satzungen über die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hatten bereits Teile des jetzigen Geltungsbereiches zum Inhalt. Gegenstand der 3. Änderung war es, die Grundstücksausnutzung zu verbessern und die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung im Bereich der südlichen Hufstraße zu verbessern. Im Rahmen der 5. Änderung wurde eine festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" in ein Baugebiet mit der Definition „Allgemeines Wohngebiet“ umgewidmet.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Gemeinde Gägelow die Flurstücke 232 und 233 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, die in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Spielplatz festgesetzt sind, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen. Des Weiteren wurde das im Bereich des Flurstücks 249 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß der Fassung der 3. Änderung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" umgewidmet und der Spielplatz in diesem Sinne verlagert.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 besitzt eine Größe von rund 1.860 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 232, 233, 249 sowie 258 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow.

### **1.4 Planungsinstrument**

Im Vergleich zur Geltungsbereichsgröße des Ursprungsplanes wurde im Rahmen der 6. Änderung eine Fläche überplant, deren Größe im Vergleich zum Gesamtkonzept eine flächenmäßig untergeordnete Rolle spielt. Des Weiteren wird durch die vorliegende Planung das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsplanes, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen, beibehalten. Durch die Planung erfolgte lediglich ein Flächentausch zwischen einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche. Die Lage, die Art und Weise sowie die grundsätzliche Erschließungskonzeption bleiben jedoch erhalten. Es erfolgte somit keine Änderung hinsichtlich der planerischen Grundkonzeption.



Im Ergebnis bleiben die Grundzüge der Ursprungsplanung somit unangetastet. Daher wurde das Planverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 1.5 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Plangrundlagen

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung den Bereich der Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Die Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden die Topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500, vom 02.03.12, der Ursprungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte" sowie eigene Erhebungen verwendet.

## 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst lediglich einen sehr kleinteiligen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, auf den Flurstücken 232 und 233, befindet sich derzeit eine Grünfläche, auf der ein Spielplatz angelegt wurde. Im mittleren Bereich der Fläche befinden sich zwei große Kastanien.

Der nördliche Bereich, der in der aktuellen Bebauungsplanfassung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird Spielplatz im südlichen Plangeltungsbereich

derzeit als Hausgarten und zur Kleintierhaltung genutzt. In diesem Bereich sind fünf ältere Obstbäume unterschiedlicher Arten und eine Linde vorhanden.



## 2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich der Umwidmung zweier Flächen. Im Rahmen der Planung nimmt die Gemeinde Festsetzungen, die mit den Satzungen über die 3. und 4. Änderung getroffen wurden, zurück. Grund hierfür ist, dass sich die städtebauliche Entwicklung anders als von der Gemeinde erwartet vollzogen hat. Mit der 6. Änderung kommt die Gemeinde nun den konkreten Wünschen von Bauwilligen nach und ermöglicht diesen die Errichtung von Wohngebäuden auf den favorisierten Flächen. Das grundsätzliche städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5 wird durch diese kleinteiligen Anpassungen nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung weist das Flurstück 249 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird das dort festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" umgewidmet.

Des Weiteren definiert der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung die Flurstücke 232 und 233, im Süden des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet, da wie beschrieben hier konkrete Bauabsichten bestehen. Innerhalb des neuen Allgemeinen Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen.

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Errichtung von maximal einem Vollgeschoss definiert. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt, wobei als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße definiert wird.

Für das Plangebiet ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Einzelhäusern, zulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Damit werden die Festsetzungen für die benachbarten Bauflächen auf den Änderungsbereich übertragen. Sonstige Änderungen erfolgen nicht.

Auf dem Flurstück 232 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 233 festgesetzt, um die Erschließung des Grundstückes zu sichern.

Alle übrigen Festsetzungen der Satzung der Gemeinde Gägelow in der Fassung der Ursprungssatzung sowie in den Fassungen der 1., 2., 3., 4. und 5. Änderung behalten weiterhin ihre Rechtskraft. Diese Festsetzung beinhaltet sowohl die städtebaulichen als auch die naturschutzrechtlichen Festsetzungen der vorangegangenen Planungen, die weiterhin Gültigkeit haben.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Demnach sind Stellplätze oberirdischer Gas- und Müllbehälter mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zugelassen.

Die Sockelhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen gilt in den Allgemeinen Wohngebieten außerdem, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 m<sup>2</sup> zulässig sind. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Die Vorgartenflächen im Plangebiet dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplätze genutzt werden. Als Vorgartenfläche wird der Bereich zwischen der öffentlichen Straßenfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht definiert.

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.

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

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Für die beiden neuen Baufelder im Änderungsbereich, südlich der Hufstraße, ist die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sichergestellt. Die in der angrenzenden Straße vorhandenen Leitungen sind entsprechend auszubauen. Der Beginn der Baumaßnahmen ist mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

### **Telekommunikation**

Zur Sicherung des Anschlusses an das Netz der Telekom Deutschland GmbH sind durch die jeweiligen Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 6 Monate vorher) Abstimmungen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu führen und vertragliche Regelungen zu treffen.

### **Wasserversorgung**

Innerhalb der Hufstraße ist, auch im Bereich des Plangebietes, eine Wasserversorgungsleitung DN 100 PVC vorhanden. Für die zwei geplanten Einfamilienhäuser besteht gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar Anschlussmöglichkeit an diese vorhandene Leitung. Das Flurstück 232 kann direkt angeschlossen werden. Für das Flurstück 233 ist, im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze des ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 232, ein Wasserzähler als Öffentlichkeitsgrenze anzuordnen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

In der Hufstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Anschlussmöglichkeit an diesen für die beiden geplanten Einfamilienhäuser besteht gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar nördlich des Flurstückes 234. Ob eine Entwässerung beider Grundstücke im freien Gefälle möglich ist, sollte vorab durch ein Planungsbüro geprüft werden. Andernfalls erfolgt die Erschließung über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und private Hausabwasserpumpwerke). Die öffentliche Erschließung durch den Zweckverband Wismar endet jeweils an den nördlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 232, für das Flurstück 233 im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Innerhalb der Hufstraße ist ein Regenwasserkanal, auch innerhalb des Plangebietes, in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Grevesmühlen vorhanden.

Für den Bereich der Änderung ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Sammlung und Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Nur nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser darf in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die erforderlichen Abstimmungen sind durch den künftigen Bauherrn zu führen sowie die gegebenenfalls erforderlichen vertraglichen Regelungen sind zu treffen.

### **Stromversorgung**

In der Hufstraße, auch innerhalb des Plangebietes, ist eine Versorgungsleitung der E.ON e.dis AG vorhanden. Die Anschlussbedingungen sind durch die künftigen Bauherren im Rahmen der Erschließung abzustimmen und vertraglich zu regeln.

### **Gasversorgung**

Innerhalb des Plangebietes ist eine Gas-Niederdruckleitung aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH in der Hufstraße sowie ein Haus-/ Grundstückanschluss innerhalb des Flurstückes 232 vorhanden. Die Anschlussbedingungen sind durch die künftigen Bauherren im Rahmen der Erschließung abzustimmen und vertraglich zu regeln.

### **Abfallentsorgung**

Die Baugrundstücke sind gemäß der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer direkt an der Hufstraße bereitzustellen.

Bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bauabfälle sind zum Zwecke der Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

### **Löschwasserversorgung**

Durch die geplanten zwei Einfamilienhäuser ergeben sich keine zusätzlichen Erfordernisse für die Löschwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Gägelow gesichert. Die Erstbrandversorgung erfolgt über die Löschfahrzeuge. Darüber hinaus wird erforderliches Löschwasser in einer Zisterne mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> am Markt vorgehalten. Die Zisterne liegt nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 300 m. Über Feuerlöschschläuche kann Löschwasser im Brandfall aus der Zisterne entnommen werden. Somit kann ausreichend Löschwasser (mindestens 48m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden) bereitgestellt werden.



#### **4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Flurstücke im Plangeltungsbereich befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde.

Die Planungskosten werden vollständig von der Gemeinde getragen und durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert.

#### **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

##### **5.1 Eingriffsregelung**

Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Diese Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB einschließlich eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

##### **5.2 Umweltbelange**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Gemeinde Gägelow die Flurstücke 232 und 233 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, die in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes als Spielplatz ausgewiesen sind, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen. Des Weiteren wurde das im Bereich des Flurstückes 249 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" umgewidmet und der Spielplatz in diesem Sinne verlagert.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 besitzt eine Größe von rund 1.860 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 232, 233, 249 sowie 258 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow.

Der mäßig frequentierte Spielplatz ist dreiseitig von bebauten Baugrundstücken umgeben, welche zur Spielplatzseite mit Hecken und Drahtzäunen eingefriedet sind. Der gesamte Spielplatzbereich ist durch eine artenarme Wiese gekennzeichnet, welche während der Vegetationsperiode mehrfach gemäht wird. Anpflanzungen aus vorhergehenden Planungen wurden nicht umgesetzt bzw. sind nicht mehr erhalten. Innerhalb des derzeit als Spielplatz genutzten Areals befinden sich zwei Laubbäume. Hierbei handelt es sich um zwei Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit einem jeweiligen Kronendurchmesser von ca. 14,0 m. Des Weiteren befindet sich an der Hufstraße eine 2-stämmige Esche (*Fraxinus excelsior*) mit einem Kronendurchmesser von 8,0 m. Die Ross-Kastanien sowie die Esche sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Kastanien sowie der erforderlichen Herstellung des Lichtraumprofils ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Baumbestandes zu rechnen. Auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung der beiden Kastanien gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V beantragt. Hierzu wird ein begründeter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt, dieser beinhaltet geeignete Ausgleichsmaßnahmen, gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007 (Anlage 1 „Kompensation bei der Beseitigung von Bäumen“; StU > 150 cm bis 250 cm; Verhältnis 1:2).

Es wird festgesetzt, dass auf den beiden Baugrundstücken jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Qualität Hochstamm, StU 16/18, 3xv. oder ein heimischer Obstbaum der Qualität StU 12/14, 3xv. sowie im nördlichen Bereich des zukünftigen Spielplatzareales zwei heimische, standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Somit kann der Verlust der Kastanien gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ausgeglichen werden.

Für die Fällung der vorhandenen, jedoch vorgeschädigten, zweistämmigen Esche wird ebenfalls ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Es wird festgesetzt, dass im nördlichen Bereich des zukünftigen Spielplatzes gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007 (Anlage 1 „Kompensation bei der Beseitigung von Bäumen“; StU > 150 cm bis 250 cm; Verhältnis 1:2) zwei heimische, standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Somit kann der Verlust der Esche gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ausgeglichen werden.

Auf dem Areal, das gemäß vorliegender Planung zukünftig als Spielplatz genutzt werden soll, befinden sich aktuell fünf ältere Obstbäume unterschiedlicher Arten und eine Linde. Die Linde ist nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Das ehemals als Kleingarten genutzte Grundstück ist aktuell durch die regelmäßige Mahd einer artenarmen Wiese sowie durch eine Kleintierhaltung (Geflügel) gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Ausführung der vorliegenden Planung die drei älteren Haselnusssträucher im Zentrum der Grünfläche entfallen. Die Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die geschützte Linde (*Tilia platyphyllos*) mit einem Kronendurchmesser von ca. 11,0 m wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Insofern eine Rodung des Baumes erforderlich wird, ist durch die Gemeinde ein begründeter Antrag gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Bei einer Nichtausführung der vorliegenden Planung bliebe die Fläche des Spielplatzes in ihrem aktuellen Zustand erhalten. Die artenarme Wiese mit Obstbäumen und Kleintierhaltung, die in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet überplant ist, könnte jederzeit bebaut werden. Somit würden die in der Planung zur 6. Änderung in diesem Bereich als zum Erhalt festgesetzten Bäume wegfallen.

### 5.3 Artenschutz

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnte im Zuge der Kartierungsarbeiten festgestellt werden, dass Arten, die durch die FFH-Richtlinie (Anhang IV) unter besonderen Schutz gestellt sind, sowie wildlebende Vogelarten nicht von der vorliegenden Änderungsplanung betroffen sind. Störepfindliche, scheue Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind hier nicht vorzufinden bzw. zu erwarten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen. Es ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### 6. Sonstiges

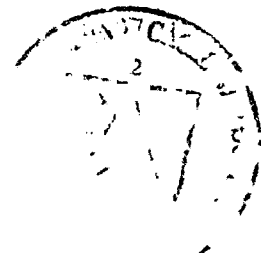
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Abfallbehörde, wird hingewiesen.

K O P I E

Gemeinde Gägelow, den *10.01.2013*

  
Der Bürgermeister



## Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Gägelow

### Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gägelow Mitte“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 18.09.2012 die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der Gebietsbezeichnung „Gägelow Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu beschlossen.

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung und die dazugehörige Begründung ab diesem Tage im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

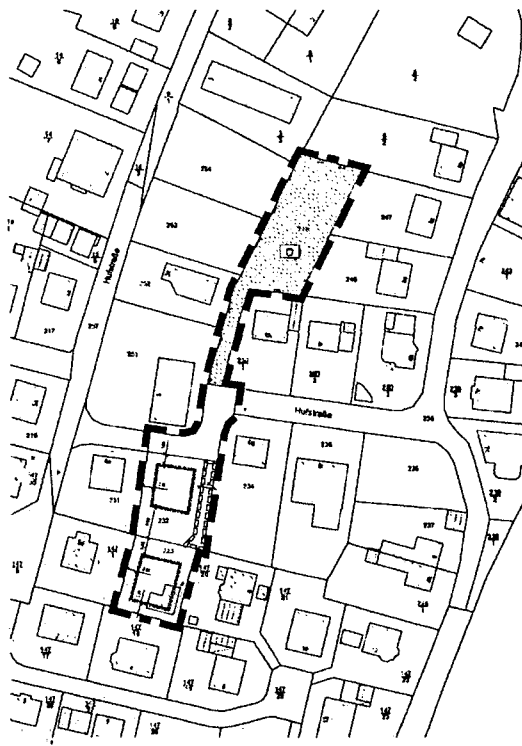
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Gägelow, den 21.01.2013  
Wandel, Bürgermeister

-Siegel-

Anlage:  
Übersichtsplan Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
„Gägelow Mitte“



Diese Bekanntmachung wurde am 23.01.2013 in der „OSTSEE-ZEITUNG“, Lokalausgabe Wismar, veröffentlicht.

Grevesmühlen, 24.01.2013

Wandel  
Bürgermeister

