

GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21

"Hühnerberg"

umfassend ein ca. 0,9 ha großes Gebiet des Ursprungsplanes sowie eine ca. 450 m² große Ergänzungsfläche am südlichen Planrand, begrenzt im Osten von der Planstraße C bzw. von privaten Gärten, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage bzw. von Grünflächen, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord"

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

22.03.2011

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hühnerberg" der Gemeinde Gägelow

Inhaltsverzeichnis		Seite
Teil I Begründung		
1.	Einleitung	3
1.1	Bisherige Planungen	3
1.2	Anlass und Ziel der 1. Änderung und Ergänzung	3
1.3	Lage und Geltungsbereich	5
1.4	Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
1.5	Wahl des Planungsinstruments	6
2.	Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung	6
2.1	Ausgangssituation	6
2.2	Städtebauliches Konzept	7
2.3	Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	8
5.	Eingriffe in Natur und Landschaft	9
6.	Sonstiges	9

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 03.11.2009 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 mit der Gebietsbezeichnung "Hühnerberg" beschlossen. Durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses hat die Satzung Rechtskraft erlangt.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg" überplante Gebiet befindet sich in der Ortslage Proseken, östlich der Kirschenallee. Nordwestlich des Plangebietes schließt sich das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet "Proseken-Nord" an, das kurz nach der Wende entstanden und vollständig bebaut ist. Die südliche Grenze wird durch die vorhandene Wohnbebauung südlich des örtlichen Feuerwehrgebäudes bzw. durch die vorhandene Kleingartenanlage gebildet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Garagenhof sowie um eine Gartenanlage. Eigentümerin der ca. 1,3 ha großen Gesamtfläche ist die Gemeinde Gägelow, die ca. 90 Garagen wurden an Privatpersonen vermietet. Die Gartenanlage wurde in Parzellen geteilt und an Privatpersonen verpachtet.

Die städtebauliche Planung der Gemeinde wurde erforderlich, da sich innerhalb der Gartenanlage Nutzungsarten etabliert hatten, die mit den Schutzansprüchen der benachbarten Wohngebiete nicht zu vereinbaren waren. Darüber hinaus gab es erhebliche naturschutzrechtliche Bedenken, da insbesondere Wald- und Waldabstandsflächen einer baulichen Nutzung unterzogen wurden. Weiterhin konnte der Brandschutz innerhalb der Gartenanlagen nicht mehr gewährleistet werden, da die Wege für Rettungsfahrzeuge unpassierbar waren.

Die städtebauliche Planung wurde auch erforderlich, da ein Großteil der ca. 90 Garagen nicht mehr genutzt wurde. Die Garagenanlage war somit erheblich überdimensioniert. Damit einher gingen Schwierigkeiten, einen befriedigenden Pflegezustand der Anlage zu erhalten.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die Garten- und Garagennutzung vollständig neu zu ordnen, die Anzahl der Garagen deutlich zu reduzieren und die freiwerdenden Flächen einer Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan Nr. 21 sieht im Wesentlichen daher eine Gartenfläche mit insgesamt 9 Parzellen, eine Fläche für insgesamt ca. 36 Garagen sowie zwei allgemeine Wohngebiete mit Standorten für 6 Wohngebäude vor.

1.2 Anlass und Ziel der 1. Änderung und Ergänzung

Im Zuge der Erschließungsplanung, die nach dem Satzungsbeschluss über den Ursprungsplan beauftragt wurde, wurde deutlich, dass die Umsetzung der Erschließungsplanung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden war. Durch die besondere Topographie des Geländes, durch vorgefundene Bodenverhältnisse sowie durch die notwendige Umverlegung vorhandener Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen ist die Umsetzung der Ursprungsplanung nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand möglich. Dieser Aufwand ist durch den Verkauf der Wohngrundstücke nicht zu refinanzieren.

Darüber hinaus wurde deutlich, dass eine deutlich höhere Zahl der Anlieger weiterhin eine Garage nutzen möchte. Im Ursprungsplan werden Flächen für ca. 36 Garagen ausgewiesen. Nachfragen der Gemeinde haben ergeben, dass ca. 10 Garagenstandorte fehlen, um alle Nachfragen zu befriedigen.

Die Gemeinde hat sich daraufhin entschlossen, Ihre städtebauliche Konzeption zu ändern.

Die ursprünglich von der Gemeinde favorisierte, sehr komfortable Verkehrserschließung soll auf ein Maß zurückgeführt werden, dass alle verkehrstechnischen Erfordernisse berücksichtigt, gleichzeitig aber auch den Erschließungsaufwand auf ein refinanzierbares Maß zurückführt. Das Ziel der Planung besteht daher darin, die Länge der Verkehrsfläche der Planstraße B im Norden um ca. 22 m und im Süden um ca. 16 m zu reduzieren. Die erforderliche Wendeanlage im Norden des Plangebietes wird in den Einmündungsbereich der Planstraße C verlegt. Die geplanten Grundstücke im Norden und Süden werden als sog. Pfeifengrundstücke ausgebildet und so an die Verkehrsflächen angebunden. Die durch die Reduzierung der Verkehrsflächen entstehenden Freiflächen werden den Wohngrundstücken und zu einem geringen Teil den privaten Gartenflächen zugeordnet. Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen bleiben bis auf eine sehr geringfügige Reduzierung von ca. 6 m² im WA 2 von der Änderung unberührt. Alle sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unberührt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde beschlossen, die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen um ca. 180 m² in südliche Richtung zu erweitern. Mit dieser Erweiterung ist auch die Verlängerung der dazugehörigen Zufahrten um ca. 120 m² und die Erweiterung der abschirmenden Zäsurgrünflächen um ca. 150 m² verbunden. Somit beträgt die gesamte Erweiterungsfläche ca. 450 m². Die Erweiterungsfläche besteht im Wesentlichen aus einem auf einer Aufschüttung stehenden Weiden- und Holundergebüsch (Siedlungsgebüsch). Diese Fläche wird gerodet. Ca. 180 m² werden davon durch Garagen vollversiegelt, 120 m² durch Zufahrten teilversiegelt und ca. 150 m² werden gärtnerisch gestaltet und mit Bodendeckern und Ziergehölzen bepflanzt.

Abschließend werden die im Ursprungsplan am nördlichen Rand der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume auf die gegenüberliegende Straßenseite versetzt. Änderungen bzgl. Anzahl, Art oder Pflanzqualität erfolgen nicht. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass die Stellplätze für die Angehörigen der Feuerwehr besser zu nutzen sind. Gleichzeitig wird die Fläche für Stellplätze so erweitert, dass drei weitere Stellplätze errichtet werden können.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, die Flurkarten der Flur 1, Gemarkungen Proseken, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow in der aktuellen Fassung, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer vom 13.02.2008, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller wirksamen 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 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBL. M-V S. 102) einschließlich aller wirksamen Änderungen
sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst somit ein ca. 0,9 ha großes Gebiet des Ursprungsplanes sowie eine ca. 450 m² große Ergänzungsfläche am südlichen Planrand, begrenzt im Osten von der Planstraße C bzw. von privaten Gärten, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage bzw. von Grünflächen, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord".

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung wurde so gewählt, dass der städtebauliche Zusammenhang der beabsichtigten Ziele deutlich wird. So wurden die Flächen vollständig einbezogen, die von den Änderungen und Ergänzungen berührt werden.

1.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 2. Änderung vorliegt. Der Flächennutzungsplan weist die überplanten Flächen einschließlich der Ergänzungsflächen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, als Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" aus. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Die sich derzeit in der Aufstellung befindliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt die mit dem B-Plan Nr. 21 überplanten Flächen nicht.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im westlichen Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar. Gleichzeitig befindet sie sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Idealerweise findet hier eine beidseitige Abstimmung zwischen der Gemeinde Gägelow und dem Mittelzentrum Wismar statt.

Das RREP führt dazu aus, dass die zukünftige Entwicklung der Region nur dann erfolgreich sein wird, wenn sich Stadt und Umland auf ihre jeweiligen Stärken besinnen und Gesamttraum gemeinsam entwickeln. Dies beinhaltet u.a., dass den zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungszahlen in der Region Rechnung getragen wird und sich die Siedlungsflächenentwicklung in den Umlandgemeinden zukünftig vornehmlich auf den Eigenbedarf konzentriert. Die Gemeinde Gägelow kommt mit dem Bebauungsplan Nr. 21 dieser Aufgabe nach.

Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung der Gemeinde Gägelow ist der Entwurf des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes (RREP) in der Fassung des 3. Beteiligungsverfahrens.

1.5 Wahl des Planungsinstruments

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden ausschließlich Inhalte verfolgt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Es werden lediglich geringfügige Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen (Reduzierung um ca. 38 lfd. Meter), geringfügige Erweiterungen der festgesetzten Flächen für Garagen (Erweiterung um ca. 300 m² (Garagen einschl. Zufahrten) sowie ebenfalls geringfügige Erweiterungen der Stellplatzflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Erweiterung um ca. 38 m²) vorgenommen.

Die mit dem Ursprungsplan verfolgten Planungsziele bleiben uneingeschränkt weiter bestehen. Somit kann die Gemeinde bei der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Weiterhin wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von einer Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Ursprungsplanes sowie eine ca. 450 m² große Ergänzungsfläche am südlichen Planrand. Die Ergänzungsfläche kann derzeit als Siedlungsgebüsch angesprochen werden. Dieses besteht aus Holunder- und Weidengehölzen. Das Gebüsch befindet sich auf einer Anschüttung und liegt in einem Abstand von ca. 15 m zu einem Geschosswohnungsbau an der Kirschenallee. Durch vorhandene Wegeverbindungen und Garagenzufahrten wird das Gebüsch von allen Seiten von teilweise versiegelten Verkehrsflächen begrenzt. Diese Wegeflächen gehören zum überwiegenden Teil zu einer Fläche, die von den Anwohnern des westlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus als Hausgarten benutzt wird.

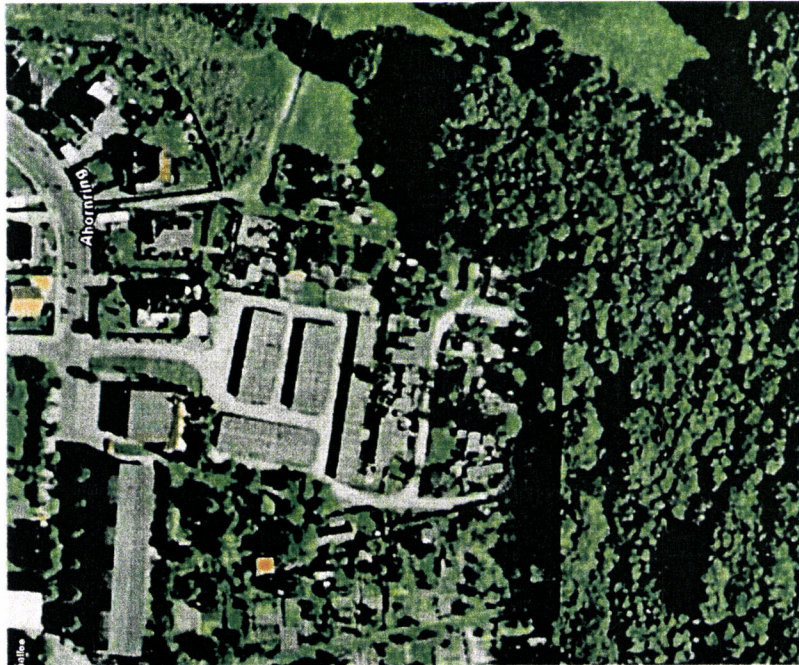


Bild 1: Luftbild des Garagenkomplexes und der östlich und nördlich angrenzenden Gartenanlage

Die Änderungsbereiche umfassen ausschließlich Bau- und Verkehrsflächen. Durch die Änderungen und Ergänzungen werden keine Änderungen an der städtebaulichen Konzeption vorgenommen. Die Planung wird lediglich an örtliche Erfordernisse angepasst.

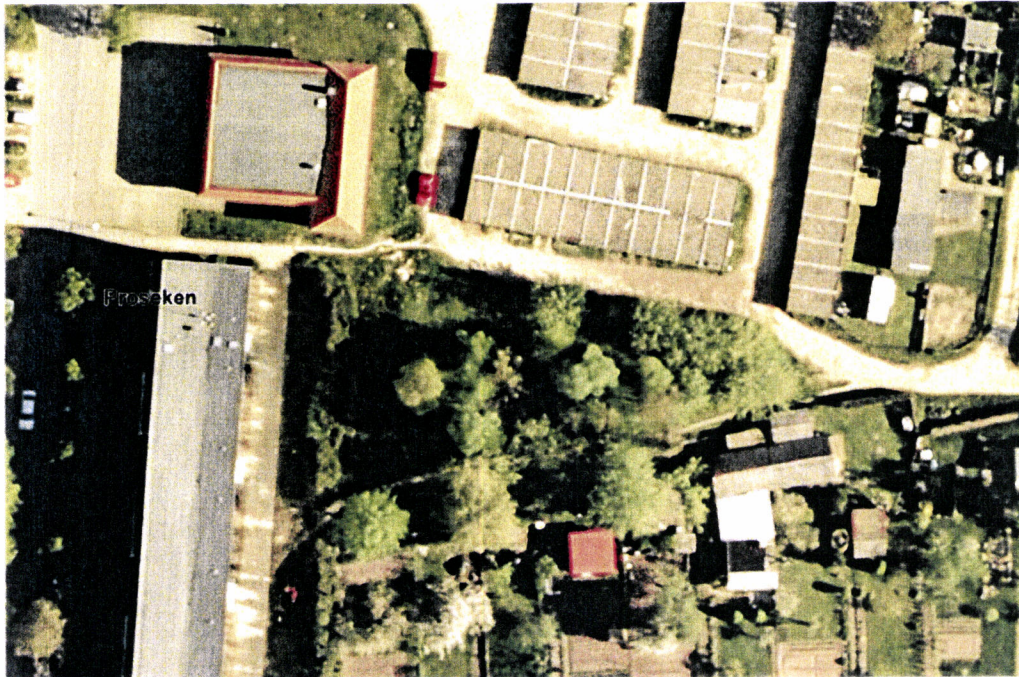


Bild 2: Luftbild des Ergänzungsbereiches

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, das Areal des Garagenhofes und der Gartenanlage in Proseken neu zu ordnen und frei werdende Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Darüber hinaus soll auf den von der Feuerwehr

beanspruchten Bauflächen die Voraussetzungen für zusätzliche Stellplätze sowie für einen Garagenstandort geschaffen werden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 bereitet keine Änderung des bestehenden Konzeptes vor, sondern passt dieses nur an örtliche Erfordernisse an.

Mit den vorgenommenen Änderungen werden keine relevanten naturschutzfachlichen oder immissionsschutzfachlichen Parameter geändert.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 21 gelten unverändert weiter fort.

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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird das Ver- und Entsorgungskonzept nur mittelbar geändert. Die Straßenquerschnitte der Planstraßen A und B erfahren keine Änderung. Lediglich die Länge der Planstraße B wird im Norden um ca. 22 m und im Süden um ca. 16 m reduziert. Die Wendeanlage wird um ca. 20 m nach Süden versetzt, in ihrem Ausbauquerschnitt jedoch nicht verändert. Damit ist sichergestellt, dass auch in Zukunft ein ordnungsgemäßes Befahren von dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist.

Alle Wohnbau- und Gartengrundstücke im Planbereich werden über die Planstraße B erschlossen. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert. Durch die Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen wird die erforderliche Umverlegung von vorhandenen Regen- und Schmutzwasserleitungen deutlich erleichtert.

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Um die Planung zu realisieren, ist der Abriss der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Gartenanlage notwendig. Von den derzeit rd. 90 Garagen werden ca. 40 Garagen künftig entfallen. Die restlichen Garagen werden zu neuen Baugruppen zusammengestellt. Die überplante Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Gägelow. Die künftige Flächennutzung innerhalb des Plangebietes erfordert eine neue Parzellierung und Nutzungsfestsetzung. Die Gemeinde beabsichtigt, die Wohnbaugrundstücke an private Bauherren zu verkaufen, die Garten-, Garagen- und Verkehrsflächen sollen auch künftig im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Gägelow getragen und über die Grundstücksverkäufe sowie durch den Verkauf der überzähligen Garagen refinanziert.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 gelten unverändert weiter fort. Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Im Änderungsbereich der hier vorgelegten Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es wird lediglich die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B um ca. 38 m verkürzt. Bei einer geplanten Ausbaubreite von 6,0 m werden so ca. 230 m² Fläche weniger versiegelt. Diese Flächen werden den Wohn- und Gartengrundstücken zugeordnet. Da mit der Änderung keine Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und auch keine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden ist, bleiben diese Flächen unversiegelt.

Im Bereich der Ergänzung werden ca. 300 m² eines Holunder- und Weidengebüsches mit Garagen bzw. deren Zufahrten überbaut. Ein Teil dieses Gebüsches wurde bereits im Ursprungsplan überplant. Das Gebüsch wurde unter Punkt 2.1.2 des Umweltberichts beschrieben und unter Punkt 2.5 bewertet. Dem Gebüsch wurde eine Wertstufe nach Anhang 9 der Eingriffsregelung von 1 zugeordnet. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Nutzungen wurde ein Korrekturfaktor von 0,75 vergeben. Die Rodung dieser Fläche verursacht demnach unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 0,5 für die Versiegelung ein Kompensationserfordernis von 338 Punkten Flächenäquivalent (aufgrund der kleinteiligen Flächen soll hier nicht zwischen den Zuschlägen für voll- und teilversiegelten Flächen unterschieden werden).

Auf weiteren 150 m² wird das Gebüsch gerodet und durch eine gärtnerisch gestaltete Anpflanzung von Bodendeckern und Ziergehölzen ersetzt. Damit erfährt auch das direkte Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus eine Aufwertung. Die Rodung verursacht ein Kompensationserfordernis von 113 Punkten Flächenäquivalent.

Der gärtnerischen Gestaltung von 150 m² Fläche wird die Wertstufe 0 und eine Kompensationswertzahl von 0,5 zugeordnet. Auch diese Minderungsmaßnahme erhält den Korrekturfaktor von 0,75. Damit erhält die Minderungsmaßnahme einen Wert von $(150 \times 0,5) \times 0,75 = 56$ Punkten Flächenäquivalent.

Das verbleibende Defizit beträgt somit 338 Punkte aus dem Bereich der Garagenerweiterung und 57 Punkte aus dem Bereich der gärtnerisch gestalteten Zierfläche.

Die Reduzierung der Versiegelung durch die Rücknahme der Verkehrsfläche soll an dieser Stelle unberücksichtigt bleiben.

Dem auszugleichenden Maß von insgesamt 395 Punkten Flächenäquivalent steht ein Kompensationsüberschuss aus dem Ursprungsplan von 4.079 Punkten Flächenäquivalent gegenüber. Die Gemeinde stellt daher fest, dass die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind.

6. Sonstiges

Nach den Angaben des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten

mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände oder Munition sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen. Der Munitionsbergungsdienst bzw. die örtliche Polizei oder Ordnungsbehörde ist umgehend zu benachrichtigen.

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.

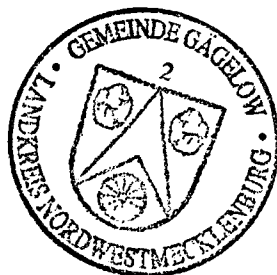
Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung und Ergänzung wurden der Gemeinde von Seiten der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise über mögliche Altablagerungen oder Altlasten mitgeteilt. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass aufgrund eines Hinweises aus der Bevölkerung Altlastenfunde nicht auszuschließen sind. Begründet wird dieser Hinweis mit dem ehemaligen Vorhandensein einer Kläranlage im Plangebiet. Bezüglich der Standorte der ehemaligen Klärbecken liegen der Gemeinde keine Unterlagen vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Gegenüber dem Entwurf beinhaltet die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 keine Festsetzung zu einer möglichen Errichtung eines Standortes für Wertstoffcontainer. Dieser Standort, ursprünglich vorgesehen unmittelbar nördlich der doppelreihigen Garagenzeile auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" besitzt keinen ausreichenden Abstand zur geplanten als auch vorhandenen Wohnbebauung. Nach neuer Rechtsprechung fallen solche Standorte unter den Anlagenbegriff des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Demnach besitzen Bürger einen Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen. Eine Prüfung des bisherigen Standortes ergab bei einem Anlagengeräusch von 128 dB(A) (Spitzenpegel lt. Bayern) in einem Abstand von 30 m noch 90,46 dB(A). Somit würde in einem Abstand von 30 m gerade das Spitzenpegelkriterium für Mischgebiete eingehalten. Da innerhalb des Plangebietes der Abstand von 30 m zur Wohnbebauung nicht sichergestellt werden kann, nimmt die Gemeinde von der Ausweisung eines Standortes für Wertstoffcontainer Abstand. Die entsprechende Festsetzung wurde ersatzlos aus dem B-Plan gestrichen.

Gägelow, den 21.04.2011

Der Bürgermeister

K O P I E



Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Gägelow

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hühnerberg“ im Ortsteil Proseken der Gemeinde Gägelow

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 22.03.2011 die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit der Gebietsbezeichnung „Hühnerberg“ im Ortsteil Proseken der Gemeinde Gägelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

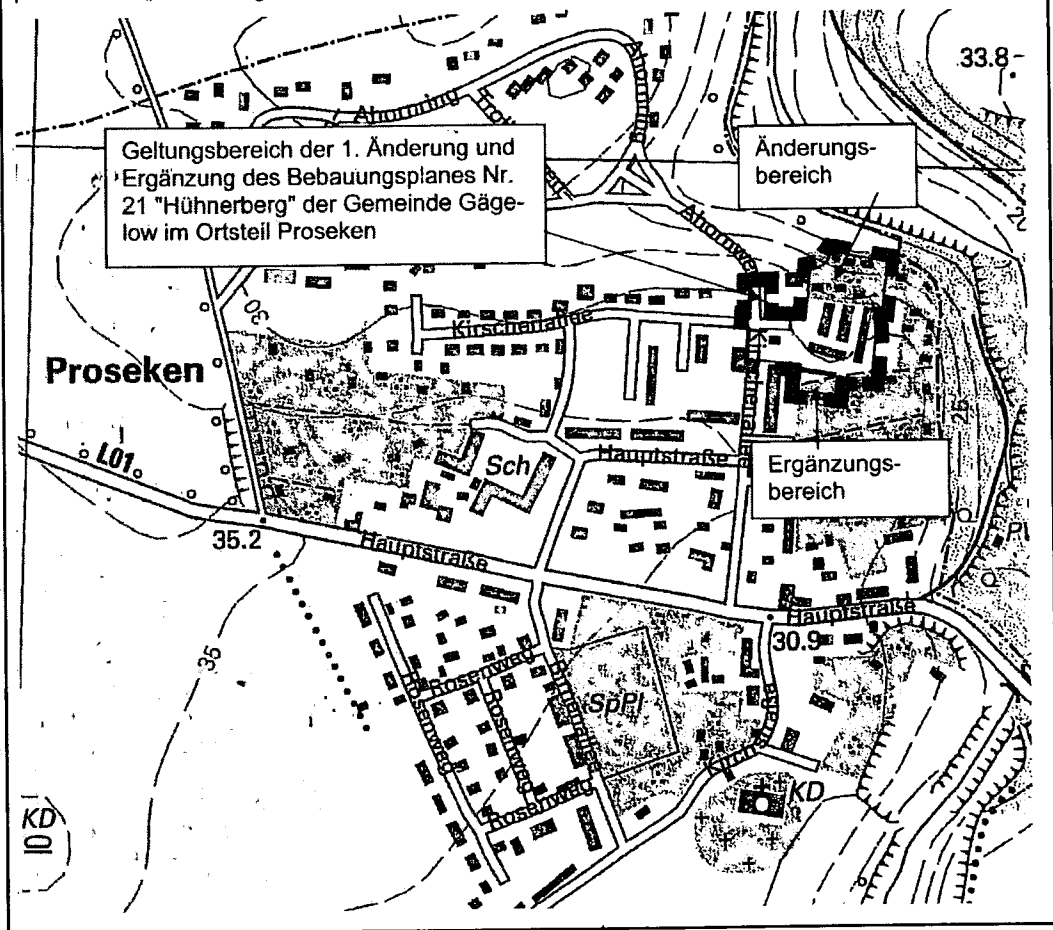
Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 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 13.05.2011

Wandel
Bürgermeister der Gemeinde Gägelow

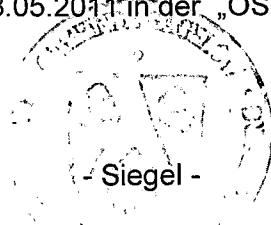
- Siegel -

Anlage: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hühnerberg“ im Ortsteil Proseken der Gemeinde Gägelow



Diese Bekanntmachung wurde am 18.05.2011 in der „OSTSEE-ZEITUNG“, Lokalausgabe Wismar, veröffentlicht.
Grevesmühlen, den 19.05.2011

Wandel
Bürgermeister



- Siegel -