Beschlussvorlage Gemeinde Barnekow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV12/2015-0415 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 18.03.2015 Einreicher: Bürgermeisterin

Stellungnahme zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow- Mitte" der Gemeinde Gägelow

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	20.04.2015	Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften Barnekow
Ö	05.05.2015	Gemeindevertretung Barnekow

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Barnekow beschließt dem Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Gägelow- Mitte“ der Gemeinde Gägelow zuzustimmen. Die Gemeinde Barnekow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:
Das Planungsziel besteht darin, östlich des Dorfplatzes die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit überwiegend altengerechten Wohnungen zu schaffen. Mit dem neu zu schaffenden Wohnangebot verfolgt für Gemeinde Gägelow ausdrücklich die Zielsetzung, dass durch dieses lediglich eine Ergänzung der vorhandenen und geplanten Wohnungsbauvorhaben im Gemeindegebiet erfolgen soll.

Anlage/n:
Auszug Entwurfsplanung, Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Lagerhalle

Planstraße

Durchfahrt für Entsorgungs- und
Rettungsfahrzeuge zum Flurstück 24/35

MI	III o
GRZ 0,4	FH 11,0
PD, FD, SD	DN FD ≤5° PD, SD ≤16°

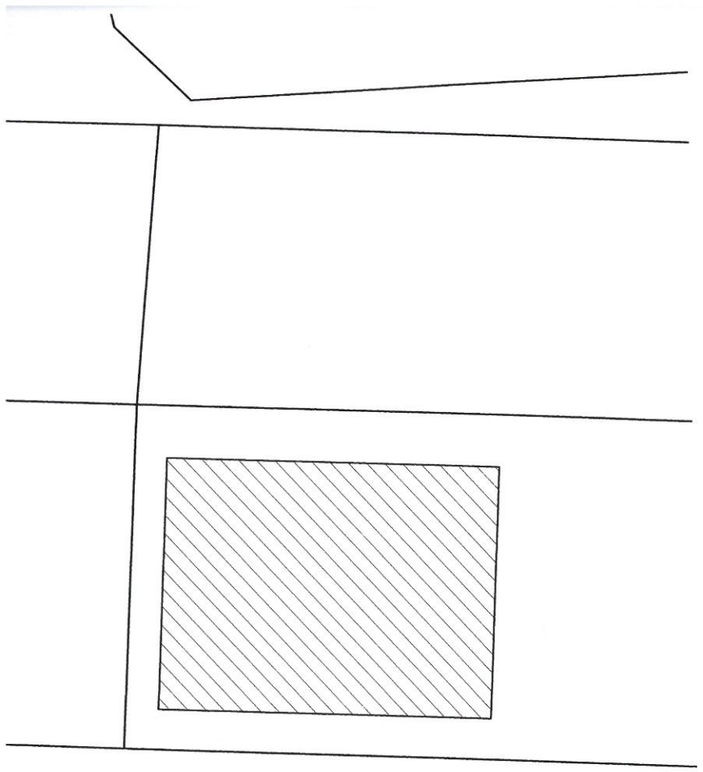
Gemeindehaus

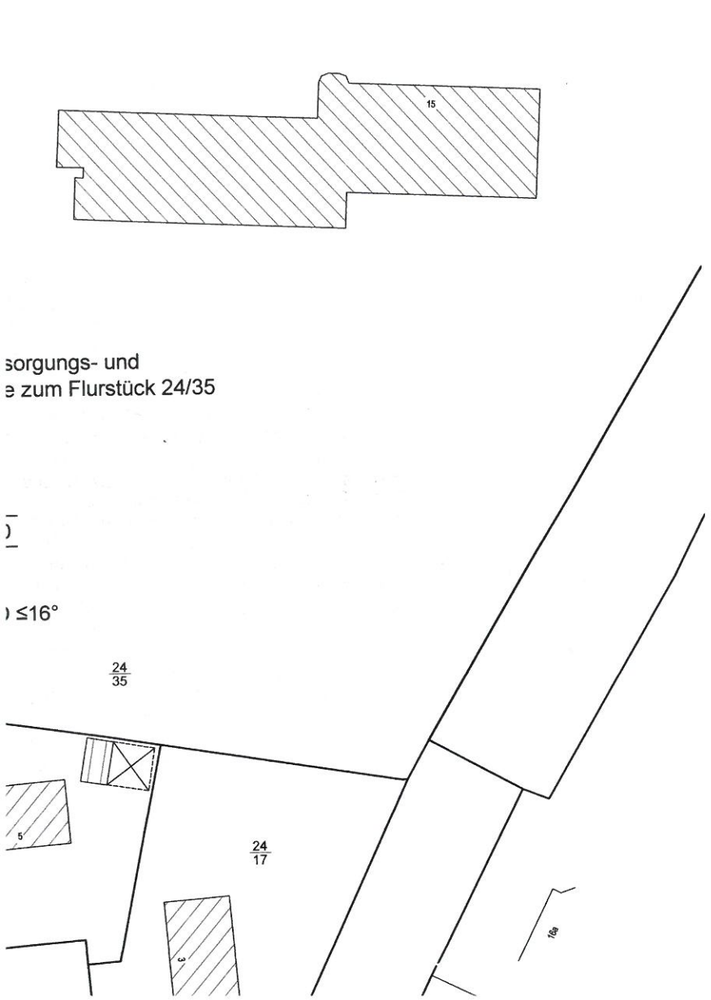
Reifenhandel

Zisterne

P

Hinw





FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

PD, FD, SD Pult-, Flach- und Satteldach

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

P Parkfläche, öffentlich

St Stellplätze, privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

24/26 Flurstücksnummern

32,57 vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

32.30 Bezugspunkt für Höhenangaben in m über HN

5,0 Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

Zisterne, künftig fortfallend

vorhandene Gebäude, künftig fortfallend

Hinweise

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasun-

Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 [illegible]

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow 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)

1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

2. **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)
Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

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)
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind mind. 70% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien und altengerechten Wohnungen angewiesen sind.

4. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1 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.

4.2 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 Blecheindeckungen zulässig.

4.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

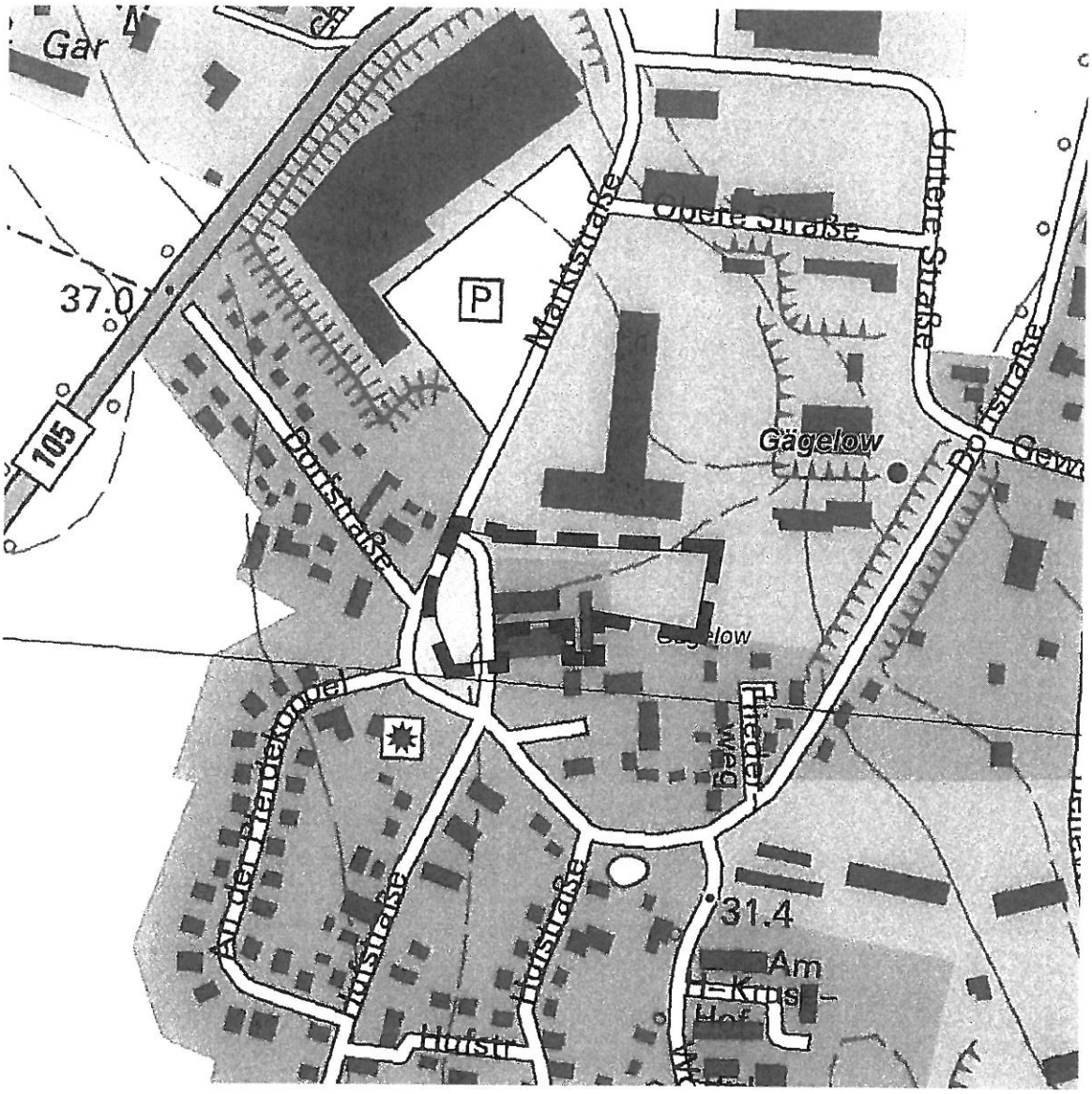
4.4 Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.

4.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4.6 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

4.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

4.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.



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

Entwurf

Bearbeitungsstand 24.02.2015

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 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 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 und barrierefrei gestalteten Wohnraum angewiesen sind.
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 besonderen Eigenschaften von barrierefreien und 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.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im nordöstlichen 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 vorhanden Flurstücksgrenzen. Im nördlichen Bereich wird allerdings ein 9 m breiter Streifen der Fläche des angrenzenden Gewerbegrundstücks mit einbezogen, der für die Errichtung der Erschließungsstraße benötigt wird.

Luftbild mit ungefährer 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 (GVOBl. 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 und 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 BauNVO 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. Darüber hinaus ist noch eine nicht mehr benötigte Kleinkläranlage vorhanden.

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 vorhanden Reifenhandels und die angrenzenden Wohngrundstücke geprägt. Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, in dem räumlichen Umfeld des Plangebietes das Dorfzentrum zu schaffen, sind die umliegenden Siedlungsbereiche durch Mischgebietsnutzungen geprägt.

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

Die nördliche Plangebietsgrenze in Richtung Osten.

Plangebietsfläche in Richtung Westen.

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

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

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

Die nunmehr von der Gemeinde verfolgte Zielsetzung sieht ein gänzlich anderes städtebauliches Konzept für den Bereich vor.
Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße, die ausgehend von der Marktstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zum ehemaligen Telekom-Gelände geführt wird. Südlich dieser Erschließungsstraße werden die notwendigen Stellplätze in Senkrechtaufstellung zugeordnet. Durch diese Anordnung der Verkehrsflächen kann ein größerer Abstand der südlich vorgesehen Wohnbebauung zur nördlich gelegenen Gewerbefläche von mindestens 15 m ge-

währleistet 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 und 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 und altengerechten Wohnungen angewiesen sind.

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.

- 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 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

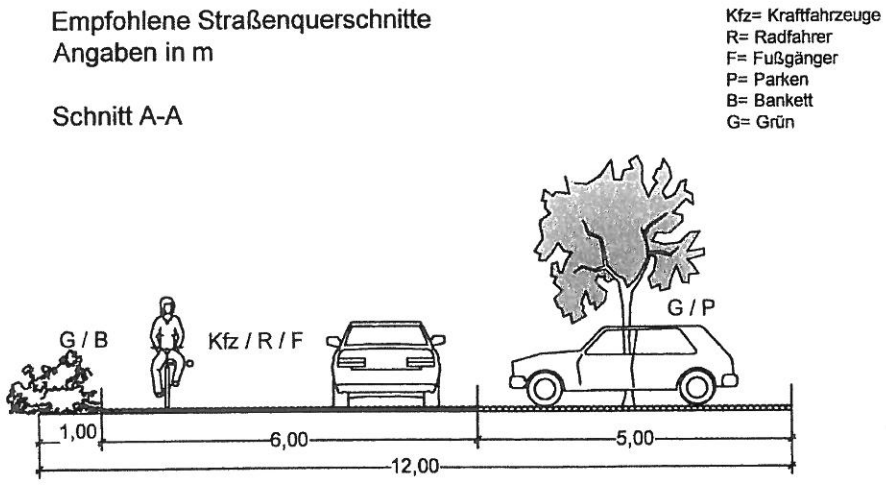
Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Es ist daher geplant, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine neue Erschließungsstraße zu errichten. Diese soll westlich an die Marktstraße angebunden werden und in östlicher Richtung bis zum ehemaligen Telekom-Gelände geführt werden. Entlang der nördlichen Grenze wird ein 1,0 m breiter, begrünter Bankettstreifen geschaffen, an den sich eine 6,0 m breite Fahrbahn und ein 5,0 m breiter Parkstreifen (Senkrechtaufstel-

lung) anschließen. Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" und der Parkstreifen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "private Stellplätze" festgesetzt. Die privaten Stellplätze sind der geplanten Wohnbebauung zu geordnet.

Am östlichen Ende der Erschließungsstraße ist eine Durchfahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge auf das Flurstück 24/35 vorgesehen, so dass auf die Errichtung einer Wendeanlage verzichtet werden kann, da die Fläche zu diesem Zweck genutzt werden kann.

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.

Abb.: Empfohlener Straßenquerschnitt der Planstraße



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 vor Ableitung in die öffentliche Zisterne im Süden des Plangebietes. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Für die Erstbrandbekämpfung ist die Entnahme von Löschwasser aus der Wasserleitung in der Planstraße vorgesehen. Für die Dauerbrandbekämpfung ist steht der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Teich südlich des Plangebiets zur Verfügung.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Zum Wenden der Müllfahrzeuge kann das ehemalige Telekom-Gelände genutzt werden, zu dem am östlichen Ende der Planstraße eine Durchfahrt vorgesehen ist.

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 Vorhabenträger.

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 festsetzten 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.