

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2020-1356 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 04.08.2020 Einreicher: Bürgermeisterin
<b>Stellungnahme zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee" der Gemeinde Gägelow</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	18.08.2020
Gremium	
Gemeindevertretung Bobitz	

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

In den Jahren 2002 bis 2006 erfuhr der Bebauungsplan seine 1. Bis 4. Änderung. Die Änderungen beinhalten die Umwidmung der ursprünglichen Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. die Umwidmung von Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete in allgemeine Wohngebiete.

Die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

Der Geltungsbereich definiert das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes, welcher dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Nördlich grenzt ein Zäsurgrün an das Gewerbegebiet, das die Gewerbenutzung von einer Wohnbebauung trennt. Durch eine zusätzliche 80m lange Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Halle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung erzeugt werden. Nähere Erläuterungen siehe Begründung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlage/n:**

Auszug Entwurf B-Plan und Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	

# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

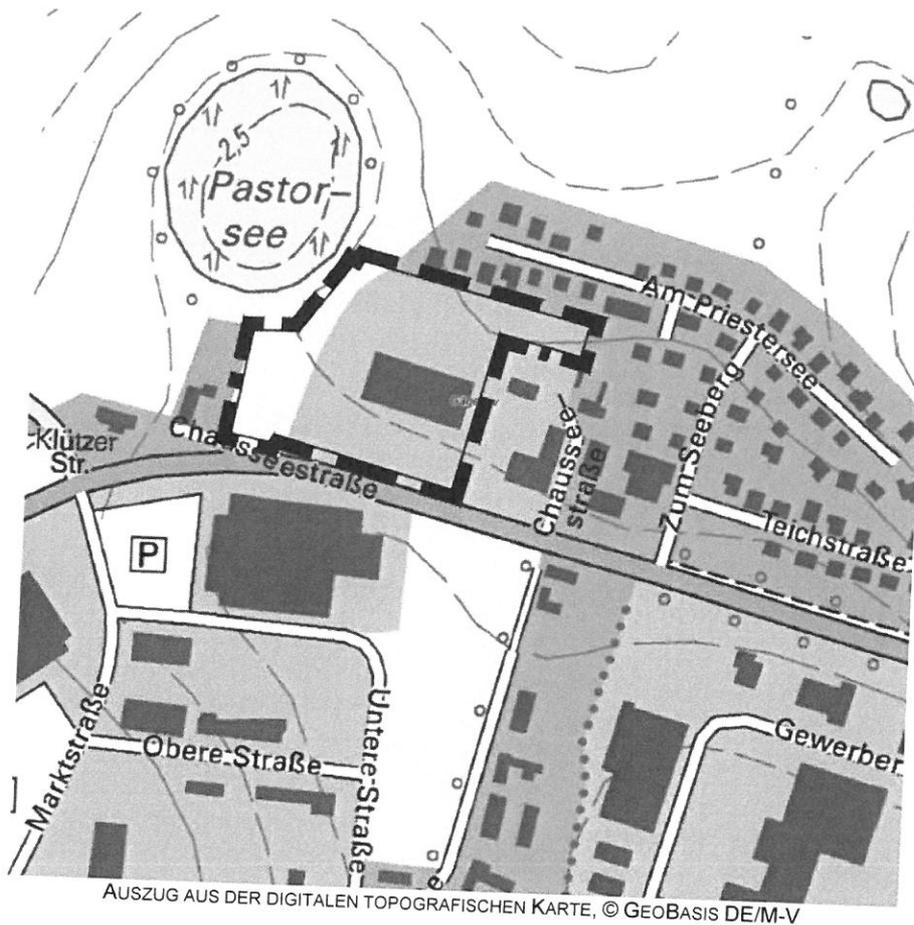
## über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgeb

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750

Nutzungsschablone

<b>G E e 1</b>	<b>I a</b>
GRZ 0,8	FH <sub>max</sub> 9,50
DN 5°-15°	





## SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 5. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 14

„Mischgebiet am Priestersee“

umfassend die Flurstücke 160/12 (teilweise), 173/3, 173/4 (teilw.), 174/2, 174/26  
und 175/2 der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch  
Wohnbebauung, im Osten durch Gewerbe- und Wohngebiete, im Süden durch die  
Bundesstraße 105 sowie im Westen durch Wohngebäude und den Priestersee

### Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 04.05.2020

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Gägelow  
über die 5. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 14

Inhalt	Seite
<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	3
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation .....	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	7
2.4 Verkehrserschließung .....	8
2.5 Flächenbilanz .....	8
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	9
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	10
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Umweltbelange .....</b>	<b>13</b>
7.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB .....	13
7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	14
7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung .....	17
7.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange .....	22
7.5 Erfassung des Baumbestandes .....	25
7.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen .....	25
<b>8. Planwirkungen .....</b>	<b>26</b>
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>10. Sonstiges .....</b>	<b>28</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 23.04.2019 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Mischgebiet am Priestersee“ beschlossen. Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das Ziel verfolgt, die Baugrenzen innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche zu erweitern und eine zusätzliche Fläche als nicht bebaubare Lagerfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ wurde von der Gemeinde Gägelow im Mai 1999 aufgestellt und im Juni 2000 beschlossen. Gegenstand der Planung war die Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der Bundesstraße 105 und unmittelbar gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet unter Einschluss der Betriebsfläche eines Autohauses. Gleichzeitig sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die eine Erweiterung des Autohauses geschaffen werden.

In den Jahren 2002 bis 2006 erfuhr der Bebauungsplan seine 1. bis 4. Änderung. Die Änderungen beinhalteten die Umwidmung der ursprünglichen Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. die Umwidmung von Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete in allgemeine Wohngebiete.

Die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

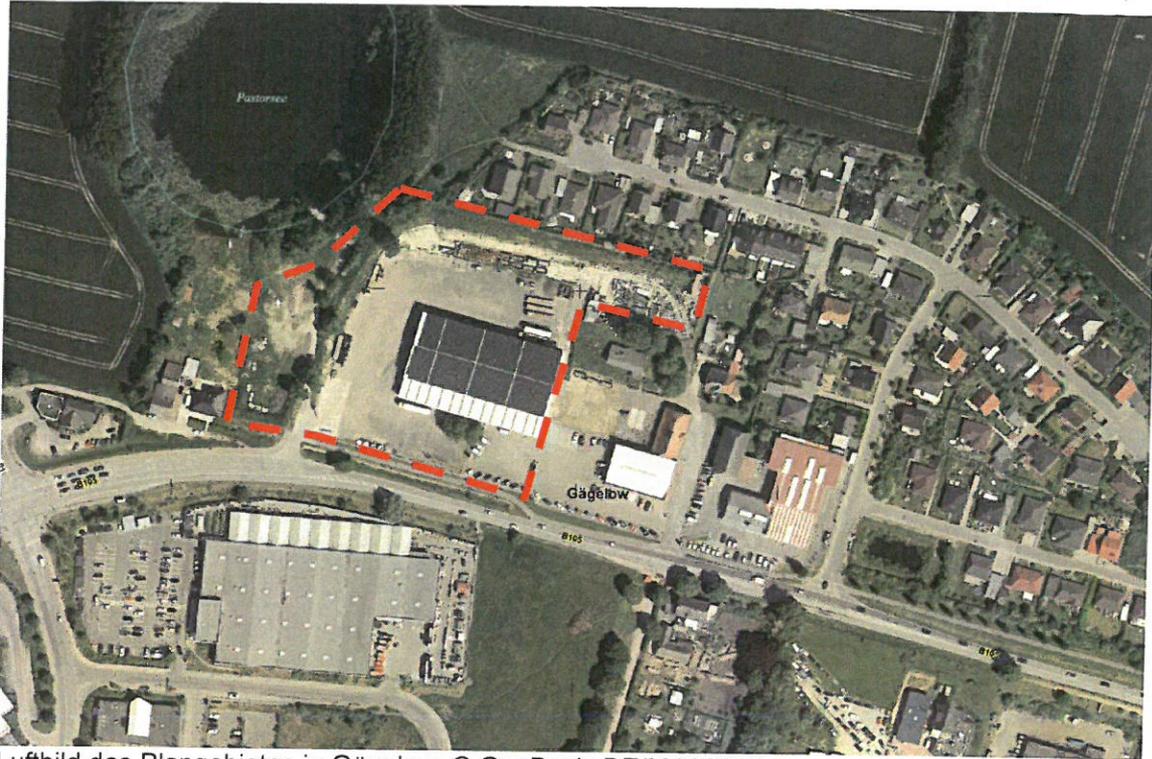
#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Norden der Ortslage Gägelow. Südlich des Plangebietes gibt es Sondergebiete für einen Baumarkt und einen Möbelmarkt. Im Osten grenzt ein Autohaus an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

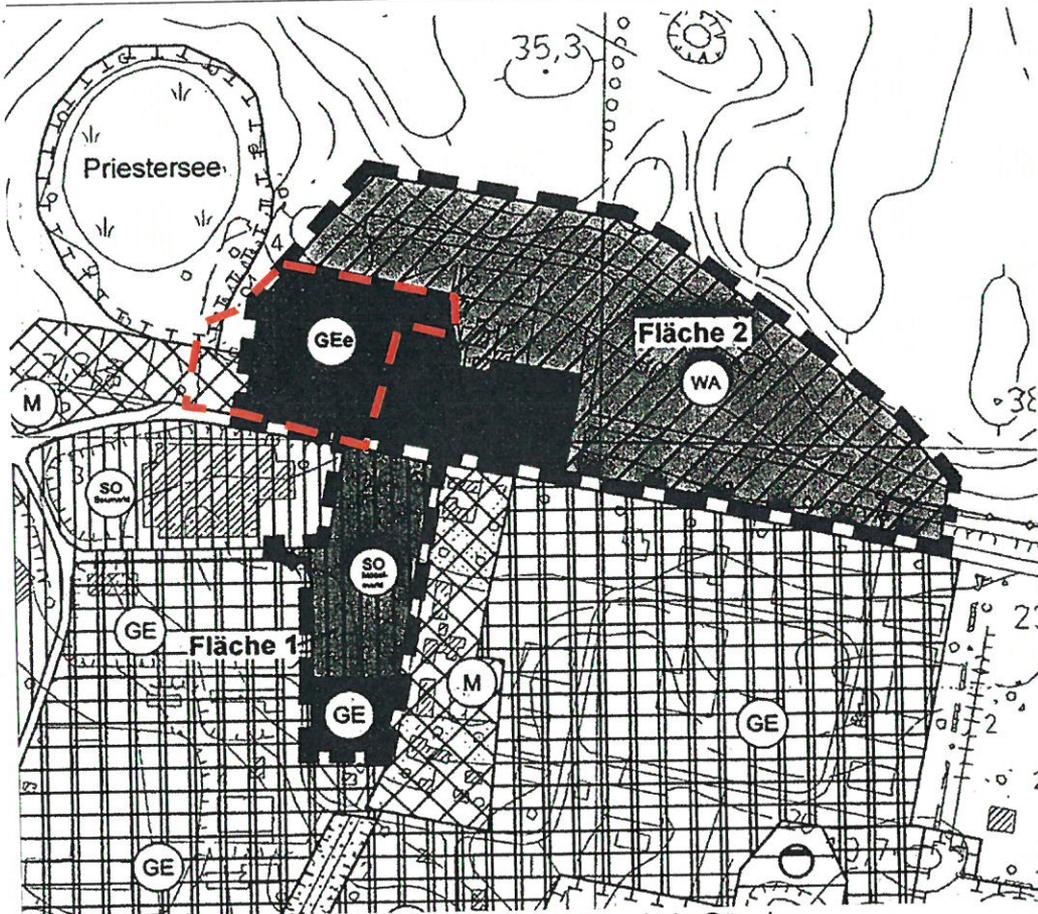
im Norden: durch Wohnbebauung,  
im Osten: durch Gewerbe- und Wohngebiete,  
im Süden: durch die Bundesstraße 105,  
im Westen: durch Wohnbebauung und den Priestersee

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 160/12 (teilweise), 173/3, 173/4 (teilw.), 174/2, 174/26 und 175/2 der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.



### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird ein Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 aktuell als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Jedoch wird die Ergänzungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für Landwirtschaft abgebildet. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtskräftigen 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, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V

2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow verwendet.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Gägelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gägelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gägelow und Wismar.

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Gemeinden ohne Zentralortsfunktion auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich definiert das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes, welcher dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Nördlich grenzt ein Zäsurgrün an das Gewerbegebiet, das die Gewerbenutzung von einer Wohnbebauung trennt. Durch eine zusätzliche 80 m lange Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten, Halle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung erzeugt werden. Dadurch können Lärmimmissionen, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen, minimiert werden. Des Weiteren soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Ergänzungsbereich schließt westlich an das vorhandene Gewerbegebiet an. Nördlich von dem Bereich befindet sich der Priestersee. Zwischen dem Lagerplatz und dem Priestersee gibt es einen Freibeereich von ca. 20 m.



Umzäunte Außenlagerfläche



Auffahrt zum vorhandenen Gewerbebetrieb



Vorgesehene Fläche für neue Lagerhalle



Anpflanzungen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die eingeschränkten Gewerbegebiete der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Es sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich Lagerplätze zulässig.

Bei allen genannten Nutzungen sind die Einschränkungen hinsichtlich der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu beachten. Mit der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten reagiert die Gemeinde auf die räumliche Nähe der gewerblich genutzten Flächen zu den Allgemeinen Wohngebieten. Der Ausschluss von das Wohnen erheblich störenden Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist daher immissionsschutzrechtlich geboten. Die restriktive Beschränkung der zulässigen Nutzungen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 auf ausschließlich Lagerplätze dient dem Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen. Eine bauliche Erweiterung auf dieser Fläche würde mit einer intensiveren Nutzung einhergehen, die wiederum höhere Beeinträchtigungen durch Immissionen zur Folge hätte. Zusätzlich soll das bauliche Heranrücken an den Priestersee verhindert werden. Bei den übrigen nach § 8 BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen wären stärkere Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Die Baugrenzen im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1 werden nach Norden und Westen hin, bis an die Grünflächen anschließend, erweitert. Gleichzeitig wird die ursprüngliche GRZ von 0,4 in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 auf 0,8 erhöht. Dies ist erforderlich damit eine zusätzliche Lagerhalle sowie zugehörige Stellplätze und Zufahrten errichtet werden können. Es wird eine Firsthöhe von 9,5 m im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 festgesetzt. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 9,5 m soll visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung minimieren. In dem festgesetzten

eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Dadurch ist die Errichtung einer 80 m langen Lagerhalle planungsrechtlich sichergestellt.

Zudem wird in dem Ergänzungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) mit der einzigen zulässigen Nutzung als Lagerplatz ausgewiesen. Es soll eine bauliche Verdichtung im näheren Umfeld des Priestersees vermieden werden und eine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch Immissionen ausgeschlossen werden.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, gilt für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1, dass Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, bis zu einem Ausmaß von 1,5 m zulässig sind. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszubilden. In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Gägelow. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als Dachform für das Hauptgebäudedach wird in Orientierung an die schon vorhandenen Gebäude ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung von 5° bis 15° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Um die Sicherheit der Grundstücke zu gewährleisten, sind die festgesetzten Baugebiete mit Einfriedungen bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Standplätze von Abfallbehältern 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 Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 erfolgt über eine herzustellende Zufahrt von der Bundesstraße 105. Die Zufahrt wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ festgesetzt. Eine Zufahrt zu den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 hat ausschließlich über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ zu erfolgen. Zufahrten an anderen Stellen sind unzulässig.

Eine ausreichende Dimensionierung der Zufahrt für die Benutzung durch Lkws ist mit ca. 8 m Breite gegeben. Neben der Erschließung der Gewerbegebiete dient die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ auch als Feuerwehzufahrt zum Löschwasserreservoir Priestersee. Die Feuerwehzufahrt zum Priestersee wird zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 2,0 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1	15 600
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2	2 500
Grünflächen	1 500
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	300
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>19 900</b>

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 mit einer GRZ von 0,8 ergeben sich 12 500 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 14.

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

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind innerhalb des vorhandenen Teilstücks bereits verlegt. Für die künftigen leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

#### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung nördlich der Bundesstraße 105 sichergestellt. Die Leitung wurde in der jüngeren Vergangenheit erstellt und verfügt mit einem Durchmesser von DN 300 über eine ausreichende Dimensionierung.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet erfolgt über einen Vertragshydranten, der im vorhandenen Leitungssystem eingebunden ist. Er befindet sich im Osten des Plangebietes an der Straße „Zum Seeberg“. Die Versorgung mit der notwendigen Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sichergestellt. Zusätzlich sichert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die örtliche Feuerwehr den Zugang zum Priestersee ab. Somit kann dieser über den Hydranten hinaus der Löschwasserversorgung dienen. Der Priestersee stellt ein Löschwasserreservoir mit einer Menge von ca. 16 000 m<sup>3</sup> Löschwasser dar.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle in das örtliche Abwassernetz eingespeist. Durch die zusätzlichen Lagerhallen erfährt die gegebene Hydraulik des Kanalsystems keine negativen Veränderungen, da das System für die vollständige Auslastung des Gebietes ausgelegt wurde.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten. Die Vorflut für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 ist der Priestersee.

#### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 an das Gasnetz ist vorgesehen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

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

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die überplanten Flächen (ausgenommen die Verkehrsfläche) im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 14 befinden sich im privaten Eigentum. Die Planungskosten tragen die Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

## **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 auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund des Gutachtens von Lärmschutz Seeburg vom 02.04.2020 werden folgende Festsetzungen zum Immissionschutz getroffen:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreiten.

Fläche	IFSP [dB(A)/m <sup>2</sup> ]		Richtung der maßgeblichen Immissionsorte
	Tag	Nacht	
GEE 1	59	44	Nord
GEE 2 Lagerplatz	61	45	West

Die Prüfung über die Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, mit der Ausnahme, dass die Immissionskontingente der Flächen nach der DIN ISO 9613-2:1999-10 für eine Emissionshöhe von 1 m und ohne Berücksichtigung hochbaulicher Hindernisse innerhalb des Plangebietes berechnet werden. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Verkehrslärm sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.

Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB.

Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper bzw. Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen oder durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 9.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

## **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. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle 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 fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.