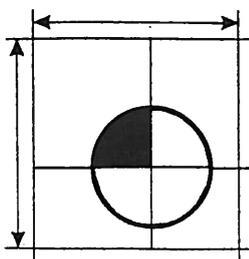


Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft

Dipl. Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

Lübsche Str. 27 23966 Wismar

Tel. 03841- 28 75 971-98

Fax 03841- 28 75 99

eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Planverfahren, Plangrundlagen	3
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	4
2.1 Fläche 1: Teilfläche des Gewerbegebietes westlich der B 105 sowie Sammelausgleichsflächen für die Bebauungs- pläne Nr. 9, 14 und 15	4
2.2 Fläche 2: Mischgebiet in der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1	6
2.3 Fläche 3: Fläche für den Gemeinbedarf, Bebauungsplan Nr. 16, Ortsteil Weitendorf	7
2.4 Fläche 4: Wohngebiet in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gägelow-Süd	8
2.5 Fläche 5: Sammelausgleichsflächen für die Errichtung von Windkraftanlagen im Eignungsraum und für die Bebauungspläne Nr. 5 und 10 sowie für künftige ausgleichspflichtige Vorhaben (Flächenpool)	8
3. Erschließung, Planungskosten	10

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes wurden eine Reihe von Vorhaben und Planungen in der Gemeinde Gägelow eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen, allerdings

- neue Vorhaben darstellen,
- geänderte Planungsziele beinhalten, die durch geänderte städtebauliche, wirtschaftliche oder sonstige Rahmenbedingungen bedingt sind,
- aufgrund notwendiger Investitionsvorhaben erforderlich sind und einen entsprechenden Flächenbedarf begründen.

Soweit diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Vorhaben nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Im Zusammenhang mit den o.g. Änderungen erfolgt innerhalb der Fläche 5 eine Korrektur der bisherigen Darstellung der Fläche für Abwasserbeseitigung. Die Lage der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Pumpwerk sowie Regenwasserrückhaltebecken) wurde im Ursprungsplan fehlerhaft wiedergegeben. Die Änderung der bezeichneten Fläche bezieht sich daher ausschließlich auf die lagerichtige Wiedergabe.

Die jeweiligen Geltungsbereiche, Planungsinhalte und Ziele der insgesamt 5 Änderungsflächen sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Er wurde am 13.4.1999 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt (Teilgenehmigung) und nach der Bestätigung der Maßgabenerfüllung und Ausräumung des Teilversagungsgrundes durch Veröffentlichung am 4.9.1999 rechtskräftig.

Als Planungsgrundlagen für die Änderungen dienen der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 12.9.2000 sowie der ergänzende Aufstellungsbeschluss vom 18.1.2001, die Inhalte der geplanten Vorhaben und die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Gägelow. Des Weiteren wurden das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg und das Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie der Mittelzentren Wismar und Parchim (Schwerin 2001) berücksichtigt.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 u. 4 i.V.m. § 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Weitere planungsrechtliche Grundlagen sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998.

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Erläuterungen orientieren sich am rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 1. Änderung betroffenen Teile des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Der Änderungsbereich Nr. 3 befindet sich innerhalb des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung III der Wasserfassung Gramkow-Hohenkirchen, Teile des Änderungsbereiches Nr. 5 befinden sich innerhalb des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung III der Wasserfassung Wismar-Wendorf. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereiches Nr. 1 grenzen an geschützte Biotope gem. § 20 LNatG M-V. Die Vorgaben und Restriktionen des Natur- und Landschaftsschutzes sind in dem genannten Gebiet zu beachten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich der Änderungen sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur Anzeige und ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Fläche 1: Teilfläche des Gewerbegebietes westlich der B 105 sowie Sammelausgleichsflächen für die Bebauungspläne Nr. 9, 14 und 15

Planungsanlass und Planungsziele:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der als Siedlungsschwerpunkt "Gewerbe" definierten Gemeinde Gägelow werden die Gewerbegebiete im westlichen Teil von

Gägelow durch die Darstellung eines Fußweges (Kirchsteig) sowie durch einen geplanten Grünzug getrennt. Während das Gewerbegebiet nördlich des Kirchsteiges eine Bestandsüberplanung darstellt, handelt es sich bei dem Gewerbegebiet südlich des Fußweges um eine Planung. Die betreffende Fläche unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Der geplante Grünstreifen sollte die bei der Umsetzung der Planung anfallenden Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen.

Um dem im nördlichen Gewerbegebiet ansässigen Betrieb, ausgehend von seinem jetzigen Standort, eine Erweiterungsmöglichkeit in südliche Richtung zu geben, soll die geplante Gewerbegebietserweiterung im direkten Anschluss an das bereits vorhandene Gewerbegebiet erfolgen.

Ein ebenso wichtiger Grund für die Verbindung der Gewerbegebiete liegt in der abschließenden Lösung der verkehrstechnischen Anbindung der unmittelbar am Kirchsteig liegenden Tankstelle. Wegen der schwierigen Lage am Kurveneingang bzw. -ausgang der B 105 ist das Tankstellengelände aufgrund einer Auflage des Straßenverkehrsamtes nur aus Richtung Gägelow zu erreichen, die Ausfahrt ist nur in Richtung Grevesmühlen zulässig. In Absprache mit dem Straßenverkehrsamt soll die uneingeschränkte Erreichbarkeit, die aus naheliegenden Gründen existenznotwendig ist, durch die Anbindung des Tankstellengeländes an die Erschließung des Gewerbegebietes erreicht werden.

Erste Gespräche mit dem Straßenbauamt Schwerin sowie mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises haben ergeben, dass eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße 105 aus Gründen der Verkehrssicherheit nur im Bereich der im Ursprungsplan dargestellten Grünfläche zu realisieren ist. Während eines gemeinsamen Besichtigungstermins wurde deutlich, dass eine Anbindung der Gewerbegebietserweiterung an die B 105 aufgrund der Topographie des Straßenverlaufs nur unmittelbar südwestlich des Kirchsteiges möglich ist. Durch die Kuppenbildung vor dem Gewerbegebiet ist eine ausreichende Einsehbarkeit des Anbindungspunktes ausschließlich an dieser Stelle zu erreichen.

Bestandteil des Meinungsfindungsprozesses war ebenfalls, dass sich in diesem Bereich straßenbegleitend Bäume befinden, die Bestandteil einer Allee sind. Sofern bei der Umsetzung der Anbindung Alleebäume zu fällen sind, wird sich die Gemeinde mit einem Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 27 Abs. 2 LNatG M-V an die untere Naturschutzbehörde wenden.

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, bei entsprechender Nachfrage das Gewerbegebiet südliches des Kirchsteiges mit dem Bebauungsplan Nr. 9 zu überplanen. Der Bebauungsplan Nr. 9 soll dabei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei der konkreten Ausformung des Entwicklungsgebotes stellte die Gemeinde fest, dass die im Ursprungsplan festgesetzte fußwegbegleitende Ausgleichsfläche für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine zu geringe Größe besitzt. Darüber hinaus ist eine isolierte Grünfläche an dieser Stelle aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll. Eine Biotopvernetzung mit der nordwestlich des Gewerbegebietes liegenden Bachniederung ist im Ursprungsplan nicht vorgesehen.

Aus den o.g. Gründen ist aus städtebaulichen, verkehrstechnischen und funktionalen Gründen nur eine zusammenhängende Darstellung der Gewerbegebiete als sinnvoll anzusehen.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes passt die Gemeinde den Flächennutzungsplan den Bauleitplänen an. In der jüngeren Vergangenheit hat die Gemeinde Gägelow mit den Bebauungsplänen Nr. 14 und 15 ein Misch- bzw. ein Wohngebiet geschaffen. In den mittlerweile als Satzung beschlossenen bzw. rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 3 BauGB) wurden die jeweils notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den hier dargestellten Sammelausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen eignen sich aus mehreren Gründen für die Aufnahme der Ausgleichsmaßnahmen. Zum einen ergibt sich die Möglichkeit der Biotopvernetzung mit der Prosekener Bachniederung, zum anderen wird eben diese Niederung wirkungsvoll von den Beeinträchtigungen des Gewerbegebietes abgeschirmt. Darüber hinaus hat die Gemeinde einen direkten Zugriff auf die Flächen, da diese sich im Gemeindeeigentum befinden.

Inhalt der Planänderung:

Das nördlich und südlich des Kirchsteiges dargestellte Gewerbegebiet wird zusammenhängend als Gewerbegebiet überplant. Der Ausgleich für die Gewerbegebietszusammenlegung erfolgt innerhalb der dargestellten Sammelausgleichsfläche parallel zur Niederung des Prosekener Baches. Die entsprechenden Flächen werden mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung umgrenzt. Im Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen der B-Pläne Nr. 14 und 15 ergibt sich so eine für den Naturschutz attraktive Flächengröße, gleichzeitig wird eine Biotopvernetzung mit der Prosekener Bachniederung erreicht.

Damit wird zum einen ein direkter Anschluss der geplanten Fläche an das vorhandene Gewerbegebiet erreicht (und damit die Erweiterungsmöglichkeiten der existierenden Betriebe gesichert), zum anderen wird der verkehrlichen Situation Rechnung getragen (Anschluss an die B 105 und uneingeschränkte Erreichbarkeit der Tankstelle).

Die fußläufige Verbindung in Richtung Proseken wird beibehalten. Innerhalb des Gewerbegebietes wird diese in Form eines straßenbegleitenden Fußweges sichergestellt, außerhalb des Gewerbegebietes wird der vorhanden Sandweg gesichert.

2.2 Fläche 2: Mischgebiet in der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gägelow-Mitte

Planungsanlass und Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 2 schließt östlich unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 an, so dass von beiden B-Plänen im wesentlichen das heutige Gewerbegebiet der Gemeinde Gägelow erfasst wird. Die Grenze zwischen beiden Plänen wird von der alten Dorfstraße markiert. Während die westliche Seite der Dorfstraße zum Bebauungsplan Nr. 1 gehört, existiert für den östlichen Teil keine Bauleitplanung, da dieser Teil von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 ausgenommen wurde.

In den letzten Jahren wurden jedoch in diesem Bereich eine Reihe von Bauvorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB genehmigt. So ergibt sich derzeit die Situation, dass die östlich der alten Dorfstraße liegenden Flächen nahezu vollständig bebaut sind. In diesem Bereich existieren mit Ausnahme der Fläche an der B 105 nur begrenzte Verdichtungsmöglichkeiten.

Westlich der alten Dorfstraße befinden sich die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 1, die vom "Gewerbering" erschlossen werden. Diese Gewerbeflächen besitzen eine sehr große Tiefe. Der Zuschnitt der Flächen machte dem Eigentümer die Vermarktung bislang unmöglich. Für weniger tiefe Grundstücke gibt es dagegen konkrete Kaufinteressenten. Die Gemeinde wurde gebeten zu prüfen, ob eine Teilung dieser Flächen und daran anschließend eine Ausweisung als Misch- bzw. Gewerbegebiet den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen würde. Die Gemeinde sah darin die Möglichkeit, die seit 1992 ausstehende städtebauliche Ordnung für die gesamte obere alte Dorfstraße herzustellen und beschloss die östliche Seite der oberen alten Dorfstraße (bislang nicht genehmigter Teil) aus dem B-Plan Nr. 2 herauszulösen und als Ergänzung dem B-Plan Nr. 1 zuzuführen. Damit ergab sich die Möglichkeit mit einem Bauleitplan die gesamte obere Dorfstraße zu überplanen und gleichzeitig das Problem der zu tiefen Gewerbegrundstücke zu lösen.

Am 17.8.1999 beschloss die Gemeinde die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.1.2001.

Inhalt der Planänderung:

Mit der Umwidmung der Gewerbegebietsfläche in eine gemischte Baufläche verfolgt die Gemeinde Gägelow das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der oberen alten Dorfstraße zu schaffen. Der Bereich der alten Dorfstraße soll einer mischgebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Diesem Ziel dient auch die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung dem Landkreis zur Genehmigung vorliegt. Weiterhin sollen die verbleibenden Gewerbegebietsflächen leichter einer Vermarktung zugeführt werden.

2.3 Fläche 3: Fläche für den Gemeinbedarf, Bebauungsplan Nr. 16, Ortsteil Weitendorf

Planungsanlass und Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 16 dient der städtebaulichen Neuordnung des ländlichen Wohnortes Weitendorf. Wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung ist die städtebauliche Gestaltung und Abrundung der Ortslage. Am nordöstlichen Ortsrand wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese rd. 0,5 ha große Fläche dient sowohl den Einwohnern des Ortsteils als auch der Gesamtgemeinde als Ort für kulturelle Veranstaltungen. Des Weiteren werden Übungen der örtlichen Feuerwehr durchgeführt. Eine bauliche Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf sieht der Bebauungsplan nicht vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als

Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Widmung soll zugunsten der Fläche für den Gemeinbedarf aufgegeben werden.

Inhalt der Planänderung:

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan östlich der Straße nach Neu Weitendorf dargestellte Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO wird zum überwiegenden Teil zugunsten der Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgegeben.

2.4 Fläche 4: Wohngebiet in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gägelow-Süd

Planungsanlass und Planungsziele:

Bei der hier dargestellten Fläche handelt es sich um eine größere Baulücke am Woltersdorfer Weg in Gägelow. Die Fläche befindet sich im Privateigentum und soll nun Familienangehörigen als Wohnstandort dienen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Woltersdorfer Weg gesichert, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im Straßenkörper vor der Baulücke. Gleichzeitig soll durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ein städtebaulicher Missstand behoben werden. Die im Bebauungsplan Nr. 3 dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen für den B-Plan Nr. 3) soll teilweise verlegt werden. Durch die Bebauung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist.

Inhalt der Planänderung:

Am südlichen Siedlungsrand von Gägelow soll am Woltersdorfer Weg eine Fläche von rd. 0,3 ha als Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO ausgewiesen werden. Diese Fläche ist z.Zt. als Ausgleichsfläche mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV gekennzeichnet. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist hier noch nicht erfolgt. Mit Zustimmung des Landkreises Nordwestmecklenburg soll die betroffene Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme verlegt werden (siehe dazu Pkt 2.5). Diese Änderung dient der städtebaulichen Abrundung der Situation am Woltersdorfer Weg, der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und bereinigt zeitgleich einen städtebaulichen Missstand durch Abriss ungenutzter Stallanlagen und Schuppen.

2.5 Fläche 5: Sammelausgleichsflächen für die Errichtung von Windkraftanlagen im Eignungsraum und für die Bebauungspläne Nr. 3, 5 und 10 sowie für künftige ausgleichspflichtige Vorhaben (Flächenpool).

Planungsanlass und Planungsziele:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wurde südöstlich des Ortsteils Stofferstorf, in Konkretisierung der Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms, ein Sondergebiet für Windkraftanlagen ausgewiesen. Zwischenzeitlich existiert eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB für acht Anlagen in diesem Sondergebiet. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf der ausgewie-

senen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden.

Für die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 10 wurde in der Vergangenheit ein gemeinsamer Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser sieht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, die ebenfalls in der ausgewiesenen Ausgleichsfläche realisiert werden sollen. Gleichzeitig dient diese Fläche der Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 an der ursprünglich dafür vorgesehenen Stelle nicht realisiert werden können.

Die Gemeinde Gägelow hat in den vergangenen Jahren eine Reihe von größeren Entwicklungsmaßnahmen realisiert. In absehbarer Zeit werden vor allem kleinere städtebauliche Abrundungsmaßnahmen in den Ortsteilen der Gemeinde durchgeführt. Dabei wird es im Wesentlichen um eine gesteuerte Innenentwicklung gehen, bei denen die ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen geringen Flächenbedarf begründen. Aus städtebaulicher, aber auch aus naturschutzfachlicher Sicht sind eine Vielzahl von kleinen Ausgleichsflächen, die zudem noch über das Gemeindegebiet verteilt werden, wenig sinnvoll. Aus diesem Grund weist die Gemeinde einen Flächenpool für künftige Ausgleichsmaßnahmen aus. Mit diesem wird die Insellage von Ausgleichsflächen vermieden und mehrere kleine Maßnahmen zu einem Biotopverbund zusammengeschlossen. Aufgrund der derzeitig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der direkten Flächenverfügbarkeit (Eigentum der Gemeinde) eignen sich diese Flächen im besonderen Maße für die Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen.

In der naturschutzfachlichen Planungsgrundlage "Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg" (GLRP) vom Dezember 1998 wurde der südliche Bereich der Sammelausgleichsfläche als Fläche für die Erhaltung des Offenlandcharakters zur Sicherung der Lebensraumfunktion für rastende Zugvögel ausgewiesen. Maßnahmen, wie z.B. Anpflanzungen von Hecken mit Überhältern können den Offenlandcharakter wesentlich ändern und damit die Lebensraumfunktion für nordische Zugvögel einschränken. Daher ist bei der Festlegung von künftigen Kompensationsmaßnahmen darauf zu achten, dass dieser Offenlandcharakter erhalten bleibt.

Am nordöstlichen Rand der Straße verlaufen parallel zur Fahrbahn unterirdische Leitungstrassen des Zweckverbandes Wismar. Bei der Ausführung von Kompensationsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass eine Bepflanzung der Trassen unterbleibt.

Abschließend wird innerhalb der Fläche Nr. 5 eine Lageberichtigung der Fläche für Versorgungsanlagen durchgeführt. Im Ursprungsplan wurde der Standort des Abwasserpumpwerkes im Gewerbegebiet ungenau dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher die lagegenaue Darstellung des Regenwasserrückhaltebeckens sowie des Abwasserpumpwerkes.

Inhalt der Planänderung:

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich bzw. östlich des Gewerbegebietes wird erweitert. Bisher diente die Ausweisung der Aufnahme der Ausgleichsmaßnahmen der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 10. In die erweiterte Fläche sollen nun auch die Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit

der Errichtung der Windkraftanlagen Eingang finden. Weiterhin wird innerhalb der ausgewiesenen Fläche ein Flächenpool für weitere Ausgleichsmaßnahmen geschaffen, die im Zusammenhang mit ausgleichspflichtigen Maßnahmen stehen.

Die Lagegenauigkeit der Fläche für Versorgungsanlagen wird im Rahmen der F-Planänderung korrigiert.

3. Erschließung, Planungskosten

Die Erschließung aller ausgewiesenen bzw. geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend den o.g. Erläuterungen bzw. entsprechend den Angaben in den Bebauungsplänen oder entsprechend den Angaben im Erläuterungsbericht des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen werden.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist im gesamten Plangebiet sicherzustellen. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene erforderlich.

Die Planungskosten für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow trägt die Gemeinde.

Gägelow, den 11.04.2002



Der Bürgermeister