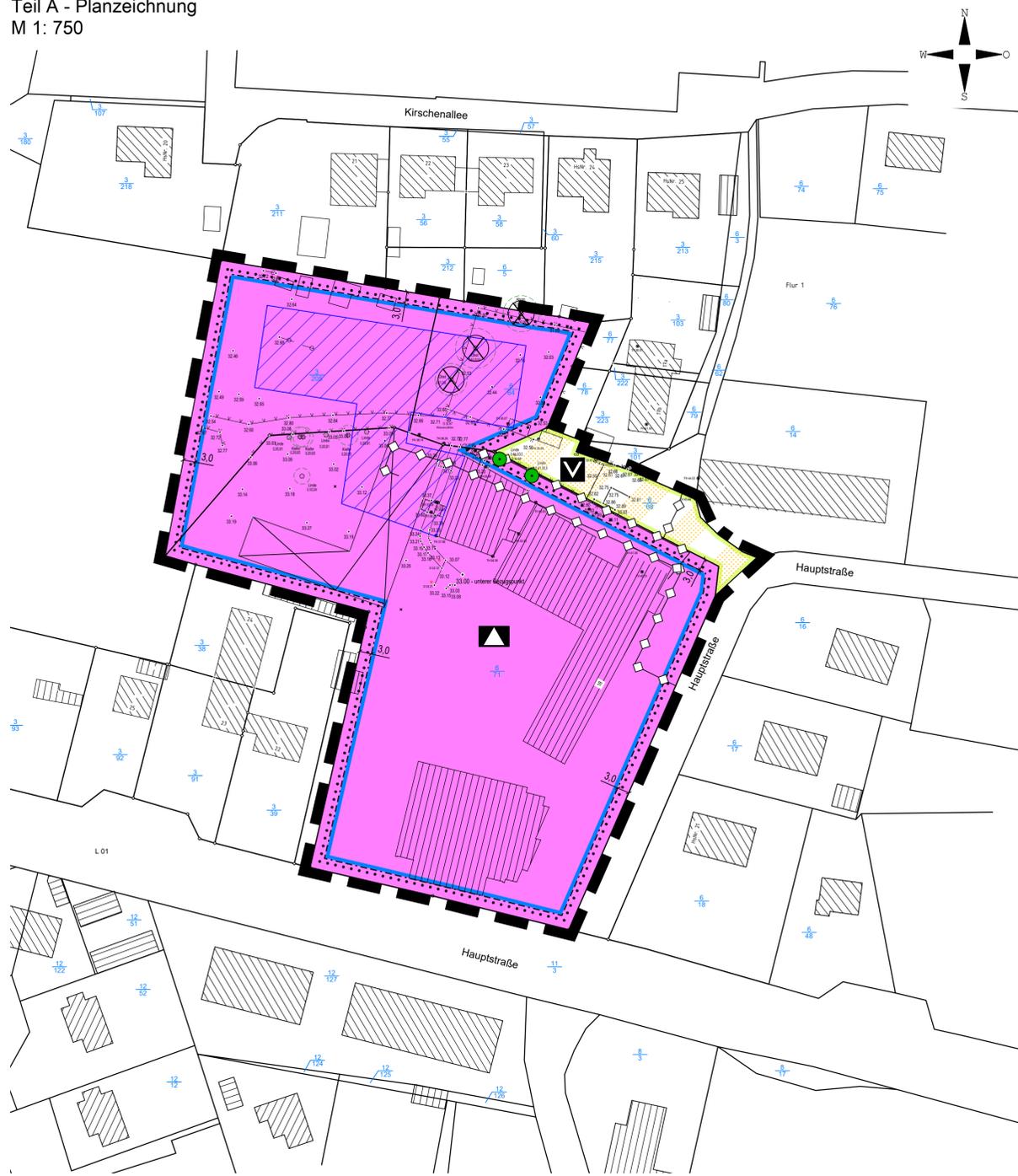


# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW über den Bebauungsplan Nr. 24 "Schulstandort Proseken"

Teil A - Planzeichnung  
M 1: 750



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**1. Festsetzungen**  
**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ Grundflächenzahl  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß  
**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)**

o offene Bauweise  
Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf  
Schule

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

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Schulvorplatz

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen  
geplante Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

Bemaßung in m

künftig fortfallend

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 05.2023; Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow; eigene Erhebungen

**Nutzungsschablone**

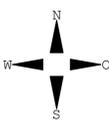
GRZ 0,5	FHmax 10,0

Baum, künftig fortfallend

**3. Nachrichtliche Übernahme**

Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V

Leitungsbestand, unterirdisch



## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBOu M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 15.10.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Kleingärten und Wohnbebauung, im Süden durch die „Hauptstraße“ sowie im Westen durch Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

## Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB sowie §§ 16 bis 18 BauNVO)**
  - In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
    - Schulen sowie zugehörige Einrichtungen (bspw. Schulhöfe, Fahrradstellplätze etc.)
    - Betreuungseinrichtungen, bspw. Hort
    - Einrichtungen für sportliche Zwecke
  - Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
  - Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 33,00 m über NHN.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Schulvorplatz“ sind Zuwegungen, Stellplätze, ein Vorplatz für das Schulgebäude sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 202 BauGB)**
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Verweudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)**
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
  - In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstückseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
  - Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.
  - Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 96 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## Hinweise

### Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflichtig besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

### Altlasten/Kampfmittel

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, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer 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 dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) 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).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. In diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechendem Vorrecht 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.

### Artenschutz

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse im Zeitraum vom 30. Oktober bis 10. März durchzuführen, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgelegten Zeitraumes vorgesehen ist, sind die vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Einsatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeit beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit von 22-6 Uhr nicht zulässig sein.

Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbauelemente, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzubreitenden Gebäudes/ des zu fallenden Altbaues keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Vor Abriss der Bestandsgebäude ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bergen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

### Baumschutz

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrtschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinne durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befestigen bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

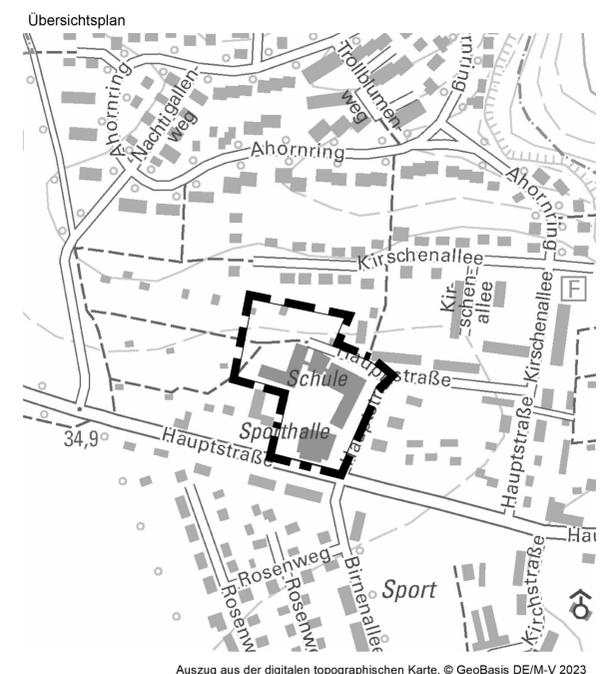
Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Baumt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@gbh-wismar.de

## Verfahrensvermerke

- Ein formaler Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung wurde nicht gefasst. Die Gemeinde erachtet den Aufstellungsbeschluss als in dem Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss vom 26.03.2024 enthalten. Entsprechendes gilt für die Bekanntmachung der Aufstellung und der Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs vom 14.04.2024.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 18.04.2024 beteiligt worden.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2024 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung sind in der Zeit vom 23.04.2024 bis zum 04.06.2024 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land (www.grevesmuehlen.de) und im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht worden. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung im Amt Grevesmühlen-Land statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist von jeder Person abgegeben werden können, am 14.04.2024 durch Veröffentlichung im „Wismarer Blitz am Sonntag“ und auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 15.10.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 wurde gebilligt.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Die am 15.10.2024 beschlossene Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgerefertigt.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 24 sowie die Bereitstellung des Bauvorschriften wurde am 15.10.2024 von der Gemeindevertretung im Amt Grevesmühlen-Land, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M-V ist am ..... durch Veröffentlichung im „Wismarer Blitz am Sonntag“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Gägelow, den (Siegel) Wandel, Bürgermeisterin



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

## SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW über den Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“

gelegen im Zentrum der Ortslage Proseken, an der Hauptstraße, umfassend die Flurstücke 3/205 (teilw.), 6/64, 6/68 (teilw.), und 6/71 der Flur 1, Gemarkung Proseken

## Satzungsbeschluss

15.10.2024