

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)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes GRZ (Grundflächenzahl) and FH (Firsthöhe in m als Höchstmaß).

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' (abweichende Bauweise) and Baugrenze.

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Flächen für den Gemeinbedarf and Schule.

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Straßenbegrenzungslinie and Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Schulvorplatz.

Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes vorhandene bauliche Anlagen, geplante Bebauung, vorhandene Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN, and Bemaßung in m.

Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes GRZ 0,5 and FHmax 10,0.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes künftig fortfallend and Baum, künftig fortfallend.

3. Nachrichtliche Übernahme

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V and Leitungsbestand, unterirdisch.

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

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 (LBO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 28.08.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach erneuter Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 25.02.2025 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).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 BauGB sowie §§ 16 bis 18 und 22 BauNVO)
1.1 In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Schulen sowie zugehörige Einrichtungen (bspw. Schulhöfe, Fahrradstellplätze etc.)
- Betreuungseinrichtungen, bspw. Hort
- Einrichtungen für sportliche Zwecke
1.2 Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
1.3 Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 33,00 m über NHN.
1.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
2. 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.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie § 202 BauGB)
3.1 Bei den Erdarbeiten anliegender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
3.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
3.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind 2 standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBO M-V)
4.1 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder fachaufhängend oder übertragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
4.2 In der festgesetzten Gemeinbedarffläche sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstückseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
4.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölheizkörper ist nicht zulässig.
4.4 Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.
4.5 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.

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. Anzeigepflicht 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 oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Alltags-/Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Alltagslagerungen oder Alltagsverderbstoffe bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer 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 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).

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 Munitionsbereinsdienst zu benachrichtigen. Nötligenfalls 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 von Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besitz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auffindens sind Ersatzquartiere 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. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkellern 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 abzubrechenden Gebäudes/ des zu fallenden Altbauwerks 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 stelle 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 Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Baumschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu beahren 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.

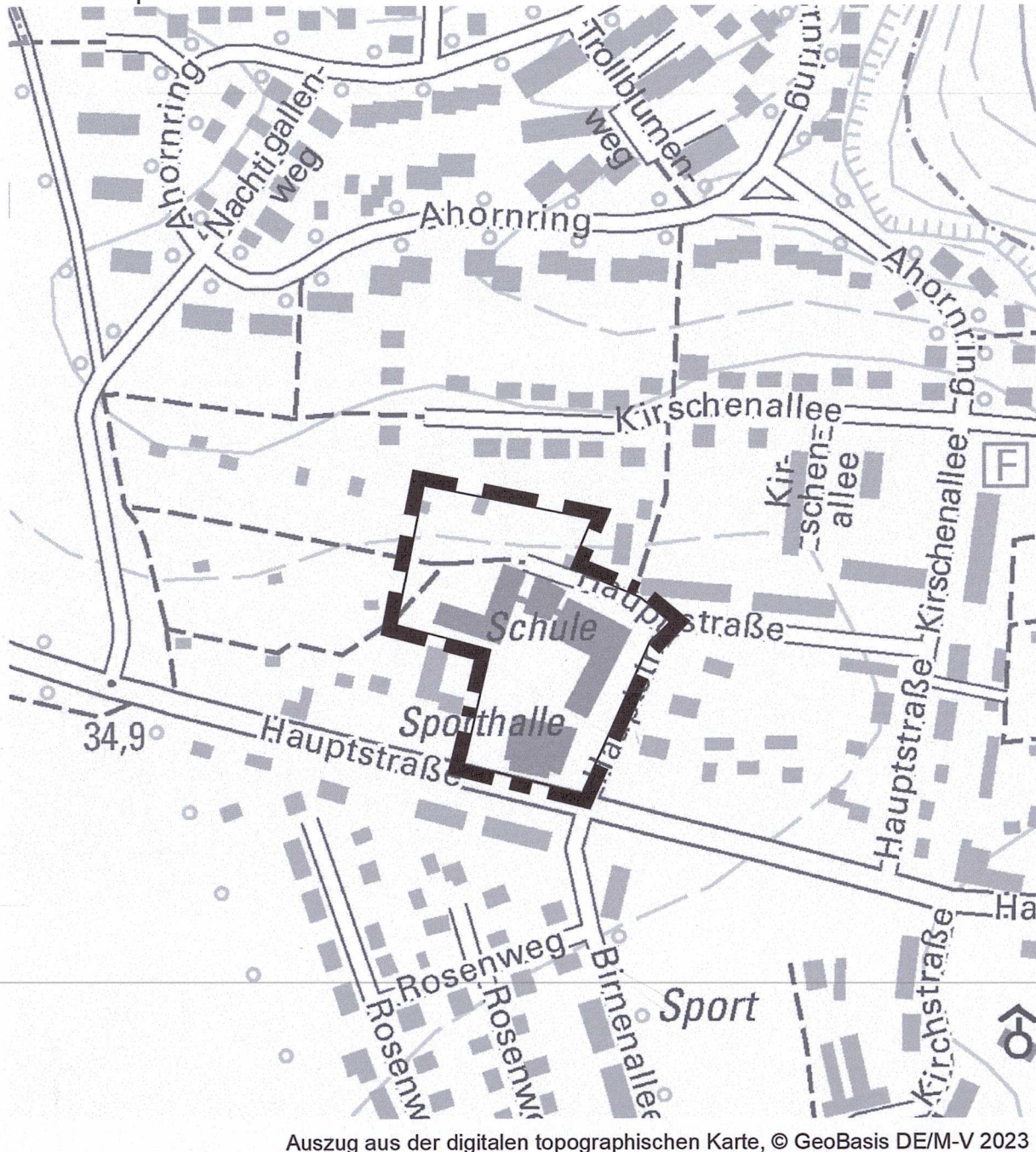
Innerhalb der Wurzelbereichs sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelbereichs sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

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

Verfahrensvermerke

- (1) 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 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 18.04.2024 beteiligt worden.
Gägelow, den 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (3) 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 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (4) 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 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (5) 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 Biltz 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 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (6) 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 ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (7) 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 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.02.2025 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (9) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 25.02.2025 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Karte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rehna, den 20.03.2025 (Siegel) Öffentlich best. Vermess. Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (10) Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 25.02.2025 von der Gemeindevertretung erneuelt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 wurde gebilligt.
Gägelow, den 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (11) Die am 25.02.2025 erneut beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgesetzt.
Gägelow, den 24.03.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin
- (12) Der erneute Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 24 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplans und der Begründung für jede Person zur Einsicht im Amt Grevesmühlen-Land, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M-V ist am 26.03.2024 durch Veröffentlichung im „Wismarer Biltz 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 (§ 24 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlösens von Einspruchsentscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Gägelow, den 28.04.25 (Siegel) Christin Dandl Wandel, Bürgermeisterin

Übersichtsan



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

25.02.2025

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@gbh-wismar.de