Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV09/2015-0796 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 18.03.2015 Einreicher: Bürgermeisterin

Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" der Gemeinde Gägelow

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	11.05.2015	Gemeindevertretung Bobitz
Ö	24.06.2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow zuzustimmen.
Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:
Das Planungsziel besteht darin, östlich des bestehenden Baumarktes ein Gebiet für die Errichtung einer Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände vorzubereiten. Die Ausstellungsfläche dient dem vorhandenen Baumarkt als Erweiterung seines schon bestehenden Sortiments für den Gartenbedarf. Darüber hinaus soll für einen Teilbereich ein festgesetztes Mischgebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, um eine zweckmäßigere Nutzung der Grundstücke zu erreichen.

Anlage/n:
Auszug Entwurf Planung und 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	

Chausseestraße B 105
Marktstraße
Untere Strasse
Obere Straße
Dorfstraße
Überdachung
Baumarkt
St
SO 1
Baumarkt
II a
GRZ 0,7
FH 10,0
SO 2
Baumarkt / Ausstellungsfläche
GR
max 3000 m²
GE
II a
GRZ 0,6
FH 10,0
RW
W

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011(BGBl. I S.1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO1 Baumarkt — Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung
Zweckbestimmung: Baumarkt

SO2 Baumarkt/ Ausstellungsfl. — Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung
Zweckbestimmung: Baumarkt / Ausstellungsfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
FH	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

RW — Regenwasserleitung, unteridisch

W — Wasserleitung, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

entfallender Baum

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

21/33 — Flurstücksnummern

24,24 — Geländehöhe in m über NHN

X — künftig fortfallend

5,0 — Bemaßung in m

Böschung

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 Alt-

keit von Einzelhandelsbetrieb
Sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) sowie in den festgesetzten Gewe
(GE) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), im Vergle
sprungsplan, reduziert. Die Baugrenzen werden den aktuellen Gegeben
gepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise we
alisiert.
Mit Ausnahme der genannten Änderungen bleiben alle übrigen Fests
und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung d
derung vollumfänglich gültig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bek
machung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftige
derungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LB
M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich
rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gäge
vom folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes N
"Gewerbegebiet Gägelow", umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/
21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begren
im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im S
den und Westen durch die Untere Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Te
A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschrif
ten 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, 8, 11 und 16 - 19 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit de
Zweckbestimmung "Baumarkt" dient der Unterbringung eines Bau- und Hand
werkermarktes mit Gartencenter. Zulässig ist ausschließlich ein Bau- un
Handwerkermarkt mit Gartencenter.
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO m
der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" ist eine Ausstellungs
fläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände zulässig. In den Sonst
gen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Einrichtungen un
Anlagen zulässig, die dem genannten Nutzungszweck dienen. Dazu zählen z.B
Stellflächen für Einkaufswagen, Kundenstellplätze, Flächen für die Anlieferun
versorgungstechnische Anlagen, Werbeanlagen, Flächen für den Kundenve
kehr (z.B. Flächen für Selbstabholer).

1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO G
werbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, B
ro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein z
lässig.
Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (G
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhab
und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber
Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchlich
kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstelle
Lagerplätze und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Al
5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbrauch
nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion,
Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleist
gen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.

1.3 Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sond
gebiet SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Neb
anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. In dem Sonsti
Sondergebiet SO2 und in den Gewerbegebieten (GE) ist eine Überschreit
nicht zulässig.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
In Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude
bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten
Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirk
gen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Sch
vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solc
Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vork
rungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 1 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In den Sondergebiets- und Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltung
reichs dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionswirksamen, fläche
zogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A
nicht überschritten werden.

3.2 Klimaanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen sind in den Gewerbegeb
ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzuordnen. Die A
gung dieser Anlagen ist entsprechend dem Stand der Technik zu realisiere

3.3 Ein- und Ausfahrten von der bzw. in die Dorfstraße sind im gesamten Geltu
bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unzulässig.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bep
zungen** (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sons
Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30% als Gehölzfläche mit s
ortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.

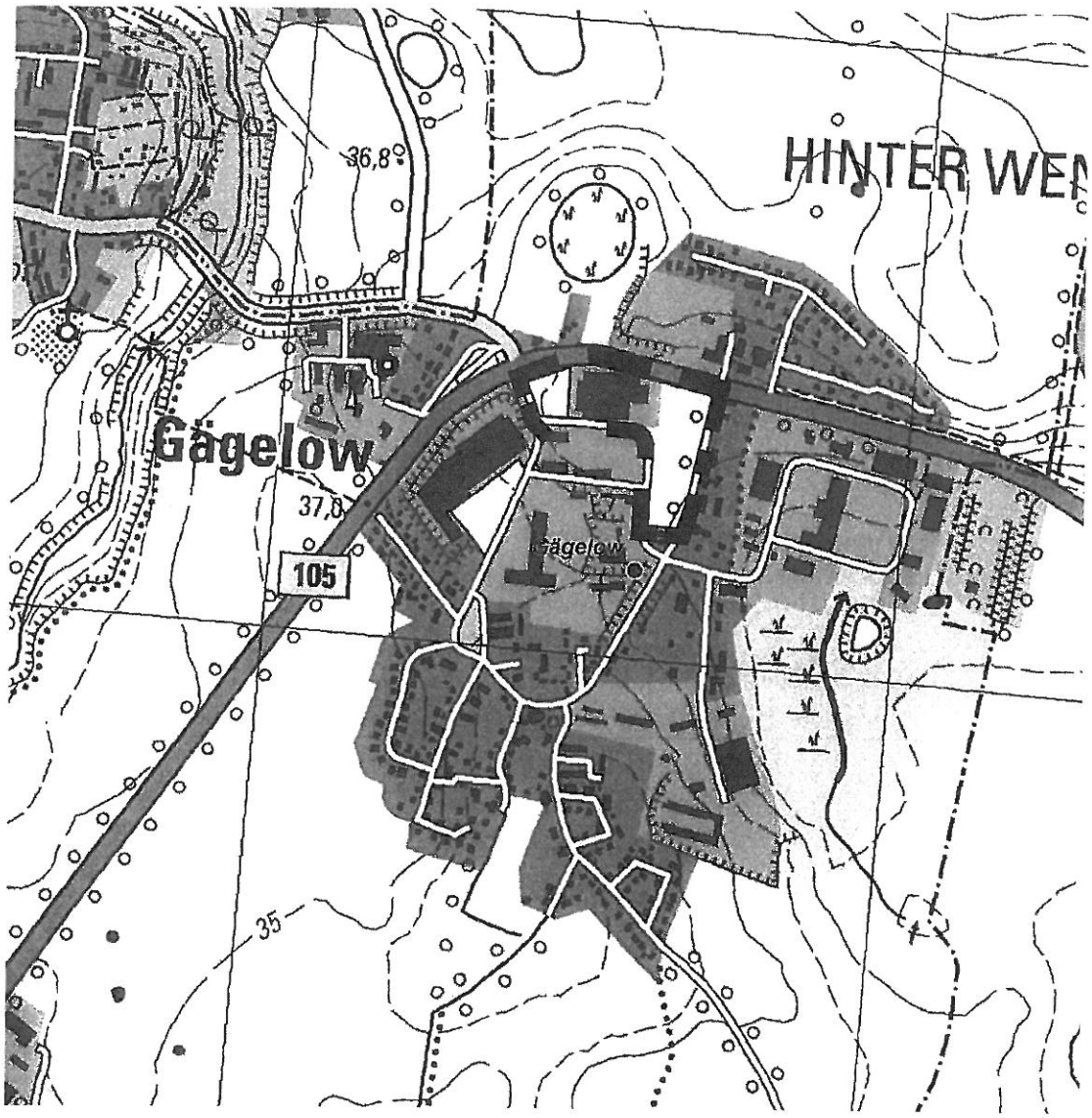
5. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch
Fassadenbegrünung zu gliedern. Die Verwendung von reflektierenden
oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von An
zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach-
Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig
Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

5.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Be
zung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

5.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulä

5.4 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig ha
wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassene
zung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß ka
Bußgeld geahndet werden.



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.02.2015

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow". Das Planungsziel besteht darin, östlich des bestehenden Baumarktes ein Gebiet für die Errichtung einer Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände vorzubereiten. Die Ausstellungsfläche dient dem vorhanden Baumarkt als Erweiterung seines schon bestehenden Sortimentes für den Gartenbedarf. Darüber hinaus soll für einen Teilbereich ein festgesetztes Mischgebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, um eine zweckmäßigere Nutzung der Grundstücke zu erreichen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" ist seit 1992 rechtskräftig und hat seitdem mehrere Änderungen erfahren. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der rechtskräftigen Änderungen wurden das MEZ, das Gebäude des heutigen Baumarktes sowie weitere Gewerbebetriebe an der Unteren und an der Oberen Straße errichtet. Der Bereich des MEZ ist im Bebauungsplan Nr. 1 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Handelsbetriebe" und die übrigen Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wurde ein kleiner Bereich westlich der Dorfstraße in ein Mischgebiet umgewidmet.

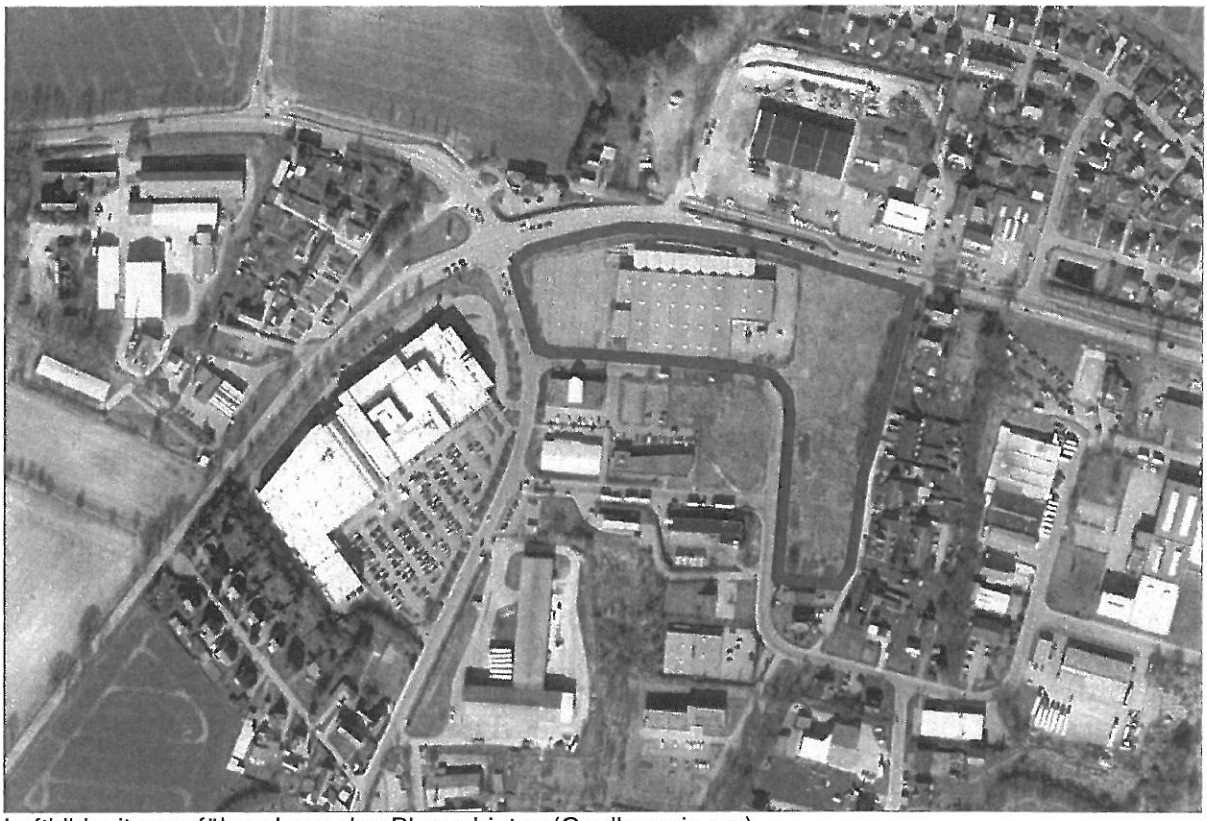
Teilbereiche des Gewerbegebietes zwischen Dorfstraße und Unterer Straße sowie eine Fläche östlich des Baumarktes sind zwar erschlossen, aber noch nicht bebaut. Der im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ansässige Baumarkt beabsichtigt seine Ausstellungsfläche nunmehr in Richtung Osten bis zur Dorfstraße zu erweitern. Geplant ist eine Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände.
Die Flächen des Marktes sowie die Erweiterungsfläche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und diese Betriebe nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig sind, wird der Bebauungsplan im Rahmen dieser Änderung für dieses Vorhaben entsprechend geändert. Durch die Änderung für die Gesamtfläche des Baumarktes wird die planungsrechtliche Situation darüber hinaus dem tatsächlichen Bestand angepasst und dadurch auch Rechtssicherheit geschaffen.
Die geplante Nutzungserweiterung soll im Bebauungsplan vergleichsweise konkret festgesetzt werden, um von vornherein auszuschließen, dass zukünftig eine Erweiterung des Warensortimentes über die geplante Ausstellungsfläche hinausgeht oder dass sich ein zusätzlicher Betrieb auf der Fläche ansiedelt. Es handelt sich lediglich um eine Ergänzung des schon vorhandenen Gartencenters. Für die Fläche des schon bestehenden Baumarktes werden Art und Maß der baulichen Nutzung ebenfalls - entsprechend der vorhandenen Nutzung - eng gefasst. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen und aufgrund der Festsetzungen auch nicht möglich.
Auch der südliche Teil des Geltungsbereichs der 6. Änderung war in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der rechtkräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Teil entlang der Dorfstraße in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewidmet. Es hat sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt, dass dadurch eine zweckmäßige Nutzung bzw. Vermarktung erschwert wird. Daher wird nunmehr für den Bereich westlich der Dorfstraße einheitlich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die genannten Planänderungen verfolgt die Gemeinde Gägelow im Wesentlichen die Zielsetzungen, einen bestehenden Betrieb in der Standortsicherung und der wirtschaftlichen Entwicklung zu unterstützen sowie die planungsrechtliche Situation von Gewerbeflächen den Marktbedingungen bzw. der Nachfrage anzupassen. Für den Bereich der festgesetzten Gewerbeflächen besteht ein konkretes Kaufinteresse eines Betriebes.

Die Aufstellung der Änderung 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Grundfläche von insgesamt ca. 19.100 m² zulässig ist. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" (SO 1) wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bereits durch bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von rd. 12.000 m² realisiert. Eine Vergrößerung der Grundfläche ist nicht geplant. Die Flächen sind darüber hinaus vollständig erschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes im Gewerbegebiet Gägelow und umfasst die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 sowie 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow. Es wird im Norden durch die Bundesstraße 105 (Chausseestraße), im Osten durch die Dorfstraße und im Süden sowie im Westen durch die Untere Straße begrenzt. Auf Höhe des Parkplatzes des Baumarktes bildet ein kurzer Abschnitt der Marktstraße die Grenze. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt weitgehend den vorhanden Flurstücksgrenzen, die zugleich die Grenzen zu den anliegenden öffentlichen Straßenräumen bilden. Lediglich im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine schmale Teilfläche des Wegeflurstückes 54 (Dorfstraße) in den Geltungsbereich einbezogen und der Gewerbefläche zugeordnet. Dadurch wird der Geltungsbereich geringfügig arrondiert bzw. begradigt.



Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebietes (Quelle: gaia.mv)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, in dem für das Plangebiet in der wirksamen Fassung der 2. Änderung Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Baumarkt" und "Möbelmarkt" sowie Gewerbegebiete dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 (SUR) der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2.566 Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

In den Gewerbegebieten der Gemeinde 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.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird durch die Umwidmung von Gewerbeflächen in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO im Wesentlichen der Bestand planerisch nachvollzogen. Sowohl die Art der Nutzung als auch das Maß der Nutzung werden im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" (SO 1) entsprechend dem Bestand sehr eng gefasst, so dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche baulich nicht möglich ist. In dem Gebiet ist lediglich ein Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter zulässig. In dem nun zusätzlich festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) ist als konkrete Nutzung nur eine Ausstellungsfläche des Baumarktes für Gartenhäuser und Carports als Freigelände zulässig. Durch diese starke Einschränkung der Erweiterung auf ein spezifisches Warensortiment wird verhindert, dass die Ziele und Belange der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der großflächigen Einzelhandelsentwicklung beeinträchtigt bzw. tangiert werden. Auch Auswirkungen auf das benachbarte Mittelzentrum Wismar sind so ausgeschlossen, da Gartenhäuser und Carports kein innenstadtrelevantes Sortiment darstellen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Ursprungsplanes sowie der rechtskräftigen 3. Änderung des Planes. Neben dem bestehenden Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter sowie dem zugehörigen Kundenparkplatz werden im östlichen Bereich noch unbebaute Grundstücke zwischen der Unteren Straße und der Dorfstraße in den Geltungsbereich der 6. Änderung einbezogen.

Der nördliche Bereich wird durch den vorhandenen Baumarkt geprägt, der zusammen mit dem MEZ das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße 105 bestimmt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Marktstraße und die Untere Straße. Der Kundenparkplatz des Baumarktes ist westlich des Hauptgebäudes an die Untere Straße angeschlossen. Eine weitere Zufahrt befindet sich östlich des Hauptgebäudes.

Blick auf das MEZ aus Richtung der Parkplatzzufahrt des Baumarktes.

Die Untere Straße von der Parkplatzzufahrt in Richtung Osten.

Erweiterungsfläche des Baumarktes.

Südlicher Bereich des Plangebiets.

Der südliche, noch unbebaute Bereich des Plangebiets ist ebenfalls über die Untere Straße erschlossen, die hier die westliche Abgrenzung bildet. Die Flächen, die südlich bzw. westlich dieser Erschließungsstraße liegen, sind fast vollständig bebaut und werden gewerblich genutzt.
Die östliche Plangebietsgrenze wird durch die Dorfstraße gebildet über die das östlich liegende Mischgebiet erschlossen wird. Die Bebauung ist hier meist ein- bis zweigeschossig. Entlang des nördlichen Teilabschnittes der Straße befindet sich ein Gehölzstreifen, der die Abgrenzung zu dem vorhandenen Mischgebiet markiert und erhalten werden soll.
Im südlichen Bereich befindet sich eine Stromverteilungsanlage der E.DIS.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im nördlichen Bereich Flächen, die bisher als Gewerbegebiete festgesetzt waren, entsprechend dem Bestand und der geplanten Erweiterung des Baumarktes, als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Für den Bestand wird als Zweckbestimmung "Baumarkt" (SO 1) und für die Bestandserweiterung die Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) festgesetzt. Daraus ergeben sich jeweils unterschiedliche zulässige Nutzungen.
In dem Sondergebiet SO 1 sind ein Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Marktes notwendig sind (z.B. Stellplätze für Einkaufswagen, KfZ-Stellplätze, Zufahren, Werbeanlagen, Anlagen für die Anlieferung, usw.) zulässig. Die Änderung bezüglich der zulässigen Art der Nutzung hat für das Baugebiet SO 1 klarstellenden Charakter, d.h. hier wird lediglich der Bestand nachvollzogen und keine Änderung oder Erweiterung der bestehenden Nutzung ermöglicht.
Da die geplante Nutzungserweiterung durch ein Ausstellungsgelände für Gartenhäuser und Carports gegenüber der Hauptnutzung ein eigenständiges städtebauliches Gewicht entfaltet, wird für die Fläche ein separates Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt hier das Ziel, eine Erweiterung nur für das genau definierte Sortiment "Gartenhäuser und Carports" zu zulassen. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzgl. großflächiger Einzelhandelsvorhaben und auf die Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes Hansestadt Wismar werden somit ausgeschlossen. Zulässig sind Stellflächen für Gartenhäuser und Carports, Flächen für die innere Erschließung sowie Zuwegungen und andere Einrichtungen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen.

Für den südlichen Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist in der Ursprungssatzung vollständig ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung des Planes wurde eine Teilfläche des Gebietes in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewidmet. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass nur eine geringe Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken besteht. Die Mischgebietsfläche wird daher wieder dem Gewerbegebiet zugeordnet. Darüber hinaus werden Änderungen bzgl. der zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten vorgenommen. In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und Störungen der östlich der Dorfstraße liegenden Mischgebietsflächen nicht auszuschließen ist. Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt. Eine

weitere Einzelhandelsentwicklung soll für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. In dem Sondergebiet SO 2 und in den Gewerbegebieten (GE) ist eine Überschreitung nicht zulässig. Gegenüber dem Ursprungsplan wird die zulässige GRZ für die Gewerbegebiete von 0,7 (mit Überschreitungsmöglichkeit) auf 0,6 (ohne Überschreitungsmöglichkeit) reduziert. Dadurch soll eine abnehmende Dichte in Richtung des östlich gelegen Mischgebietes erreicht werden. Für die im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" (SO 2) zulässigen Nutzungen wird eine Grundfläche von max. 3.000 m² festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst den örtlichen Gegebenheiten anpassen. Entsprechend dem Nutzungszweck sollen die Festsetzungen aber auch einen Gestaltungsspielraum der jeweiligen Betriebe gewährleisten. Da die Ursprungssatzung Festsetzungen enthält, die sich im gewerblichen Kontext kaum umsetzten lassen, wurden diese im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu gefasst:

- Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern. 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 Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung 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

Alle Flächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden über die Untere Straße verkehrlich erschlossen. Die Erschließungsstraße verfügt über beidseitige Gehwege. Die Grundstückszufahrten zu den noch unbebauten Grundstücken des Geltungsbereiches sind bereits hergestellt. Der Baumarkt nutzt eine westliche Zu-

fahrt, über die die vorhandenen Kundenparkplätze erschlossen sind sowie eine östliche Zufahrt, über die eine vorhandene Lagerfläche erschlossen ist. Beide Ausfahrten werden auch durch den Lieferverkehr genutzt. Auch die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die vorhandenen Zufahrten.

Die Anbindung an die B 105 erfolgt im nordwestlichen Bereich über die Marktstraße. Alle Straßenquerschnitte und Knotenpunkte wurden hinsichtlich einer Vollbelegung des Gewerbegebietes ausgelegt. Es kann somit von einer ausreichenden Leistungsfähig des Erschließungssystems ausgegangen werden, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

Obwohl für die bisher unbebauten Grundstücke im Plangebiet schon Zufahrten auf die Untere Straße vorhanden sind, wird für die östlichen Grundstücksgrenzen zusätzlich festgesetzt, dass eine verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße unzulässig ist. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung im Mischgebiet ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt rund 3,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sondergebiete	**25.700**
Gebiet SO 1	17.200
Gebiet SO 2	8.500
Gewerbegebiete	**6.800**
Fläche für Ver- und Entsorgung	**20**
Elektrizität	
Plangebiet - Gesamt	**32.520**

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Gewerbegebiet Gägelow vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb der 6. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 1.
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 die vorhandene Frischwasserleitung (DN 300) im Bereich der B 105 sichergestellt. Die Leitung verfügt über eine ausreichende Dimensionierung. Die Leitung verläuft parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze. Da sie sich teilweise auf den privaten Grundstücken befindet, wird für diese Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
Eine weitere Wasserleitung verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Auch diese Leitung verläuft teilweise auf den privaten Grundstücken, so dass auch hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes festgesetzt wird.
Es ist zu beachten, dass zur Sicherung dieses Rechtes zusätzlich eine Baulast eingetragen werden muss.

Für die Erstbrandbekämpfung ist die Entnahme von Löschwasser aus der Wasserleitung in der Unteren Straße bzw. in der Dorfstraße vorgesehen. Für die Dauerbrandbekämpfung ist entsprechend den Aussagen zu den B-Plänen Nr. 1 und Nr. 2 die Wasserentnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des B-Planes Nr. 2 sicherzustellen. Darüber hinaus ist auch eine Wasserentnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des B-Planes Nr. 14 sowie aus dem Priestersee möglich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das in der Unteren Straße liegende Kanalsystem wird das anfallende Schmutzwasser einem im Gewerbegebiet liegenden Pumpwerk zugeführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser in die Druckleitung entlang der B 105 eingespeist. Durch die zusätzliche Bebauung erfährt die gegebene Hydraulik des Kanalsystems keine negativen Veränderungen, da das System für die vollständige Auslastung des Gewerbegebietes ausgelegt wurde.
Das anfallende Regenwasser wird über die in der Unteren Straße verlegte Regenwasserleitung der örtlichen Vorflut zugeführt. Nach den Unterlagen des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben verläuft eine weitere Regenwasserleitung parallel zur Wasserleitung an der westlichen Grundstücksgrenze und quert dann das festgesetzte GE-Gebiet in östliche Richtung. Da diese Leitung die bauliche Benutzung der GE-Fläche erheblich einschränken würde, ist diese Leitung im Einvernehmen mit dem Wasser- und Bodenverband zu verlegen. Der Wasser- und Bodenverband hat dazu bereits sein Einvernehmen erklärt. Im Bebauungsplan ist diese Leitung mit der Bezeichnung "künftig fortfallend" dargestellt.

Das Auffangen von Regenwasser für Bewässerungszwecke wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen E.DIS AG sichergestellt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur im Gewerbegebiet Gägelow kann von einer gesicherten Stromversorgung ausgegangen

werden. Gleiches gilt auch für einen Anschluss der geplanten Baugebiete an das Gasnetz.
Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und Dachflächen beachtet werden.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Untere Straße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung dem Entsorgungsbetrieb zugänglich zu machen..

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 und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 tragen die Grundstückseigentümer. Die Refinanzierung des kommunalen Anteils erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

5. Immissionsschutz

Die Fläche wird im Norden von der B 105 begrenzt, im Westen und Süden schließen sich unmittelbar Gewerbegebiete an. Östlich der Flächen liegt das Mischgebiet gemäß 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 1. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 wurden für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A) m² tags und 45 dB(A) m² nachts festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass in dem Gebiet der Dorfstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Die Gemeinde Gägelow hat dazu nochmals im Rahmen der Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (nicht rechtskräftig) 2004 beim TÜV Nord ein