

BV/09/23-029

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zum Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" der Gemeinde Gägelow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 05.04.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	26.04.2023	Ö
Hauptausschuss Bobitz (Entscheidung)	02.05.2023	N

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Gemeinde Bobitz nimmt den Entwurf über die 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ der Gemeinde Gägelow zur Kenntnis. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt

Es wird das Ziel verfolgt, zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 schaffte die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung des Nahversorgers „Norma“ aus dem Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) an die Landesstraße 01. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie einige Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Wismar bewerteten die Standortverlagerung auf einer außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019 grundsätzlich positiv, knüpften dies jedoch an eine Maßgabe. Es wurde gefordert, dass die Gemeinde Gägelow in ihren Gewerbegebieten, insbesondere in denen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2, nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsortimente ausschließt.

Nach der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat die Gemeinde sich mit verschiedensten Möglichkeiten, weitere planungsrechtliche Anpassungen an dem Bebauungsplan Nr. 1 vorzunehmen, beschäftigt. Alle weiteren beabsichtigten Änderungen wurden verworfen, so dass es letztlich bei dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten blieb.

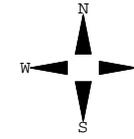
Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

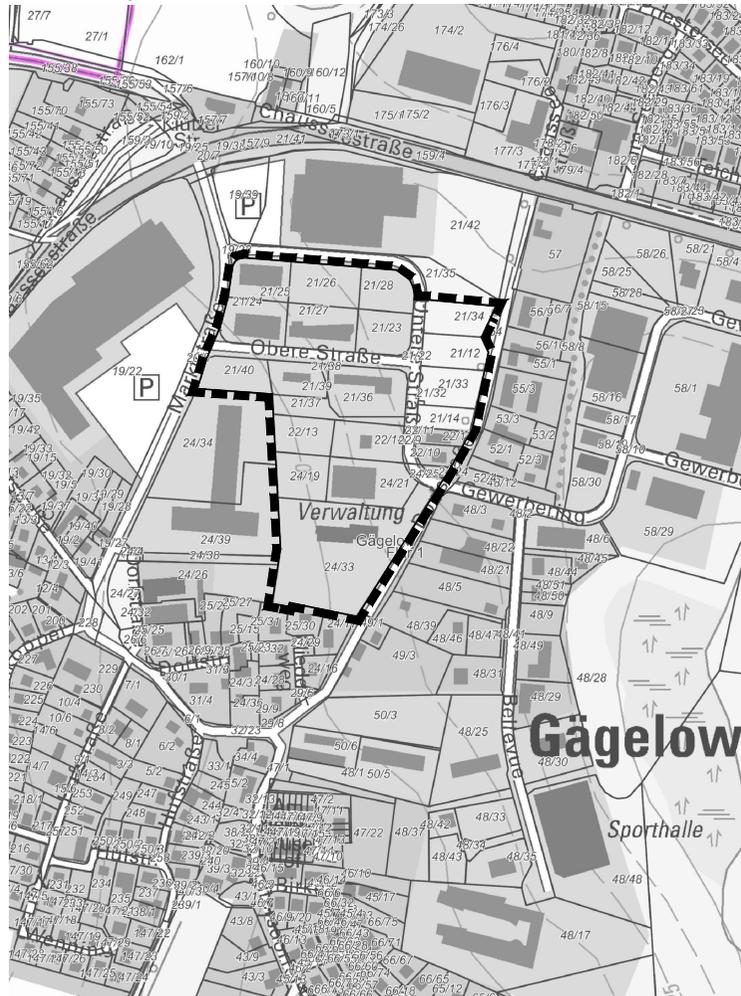
1	2023-03-21 7.Ä.B1 Entwurf 21 11 22-Plan A3_neu (öffentlich)
---	---

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"



Übersichtsplan



Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im Geltungsbereich die zulässige Art der baulichen Nutzung angepasst. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden für unzulässig erklärt. Die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung betreffen nur diese inhaltlichen Änderungen, alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der rechtskräftigen Änderungen gelten weiter fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ erlassen:

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO)
 - Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (siehe abschließende Liste) allgemein unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe nicht abschließende Liste in der Begründung) sowie solche, die in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe stehen, sind allgemein zulässig.

Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar (Stand 2020)	
Nahversorgungs- und zentrenrelevant	
Angler- & Jagdbedarf, Waffen	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
Bekleidung, Sportbekleidung	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Künstlerartikel, Bastelzubehör
Bettwäsche, Haushaltswaren	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Blind- und Tronträger, Fotoartikel	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Musikinstrumente und Zubehör
Büromaschinen, Computer- und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör	Nahrungs- und Genussmittel, (inkl. Getränke), Back- und Fleischwaren
Campingartikel	Optik, Augenoptik, Hörgeräte
Drogeriewaren, Reformwaren, Pharmazeutika, Sanitätsbedarf	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik und Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel, Uhren, Schmuck
Fahrräder und technisches Zubehör	Schuhe, Sportschuhe
Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Spielwaren, Kinderwagen
Geschenkartikel, Schnittblumen	Sportartikel & -kleingeräte
Glas, Porzellan, Keramik	

- Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen des Bekleidungsgeschäfts und des Fahrradhandels auf Flurstück 21/24, des Fahrradhandels auf Flurstück 21/27 und des Einzelhändlers auf Flurstück 24/21 (alle in der Flur 1, Gemarkung Gägelow) sind zulässig; Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
- Sonstige Festsetzungen**
Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie der rechtskräftigen Änderungen gelten unverändert weiter fort.

Hinweise

Es gelten die Hinweise der Ursprungsplanung und der rechtskräftigen Änderungen.

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

Plangrundlagen:
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1, i. d. F. der 6. Änderung; digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022 sowie eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung vom 01.04.2021 und auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land.

Gägelow, den (Siegel) Helms-Ferlemann, Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den (Siegel) Helms-Ferlemann, Bürgermeister

- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Grevesmühlen-Land, Baumt sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.

Gägelow, den (Siegel) Helms-Ferlemann, Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den (Siegel) Helms-Ferlemann, Bürgermeister

- Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde gebilligt.

Gägelow, den (Siegel) Helms-Ferlemann, Bürgermeister

- Die am beschlossene Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus dem Übersichtsplan und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den (Siegel) Helms-Ferlemann, Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung und auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gägelow, den (Siegel) Helms-Ferlemann, Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“

gelegen in der Ortsmitte von Gägelow, südlich der Bundesstraße 105

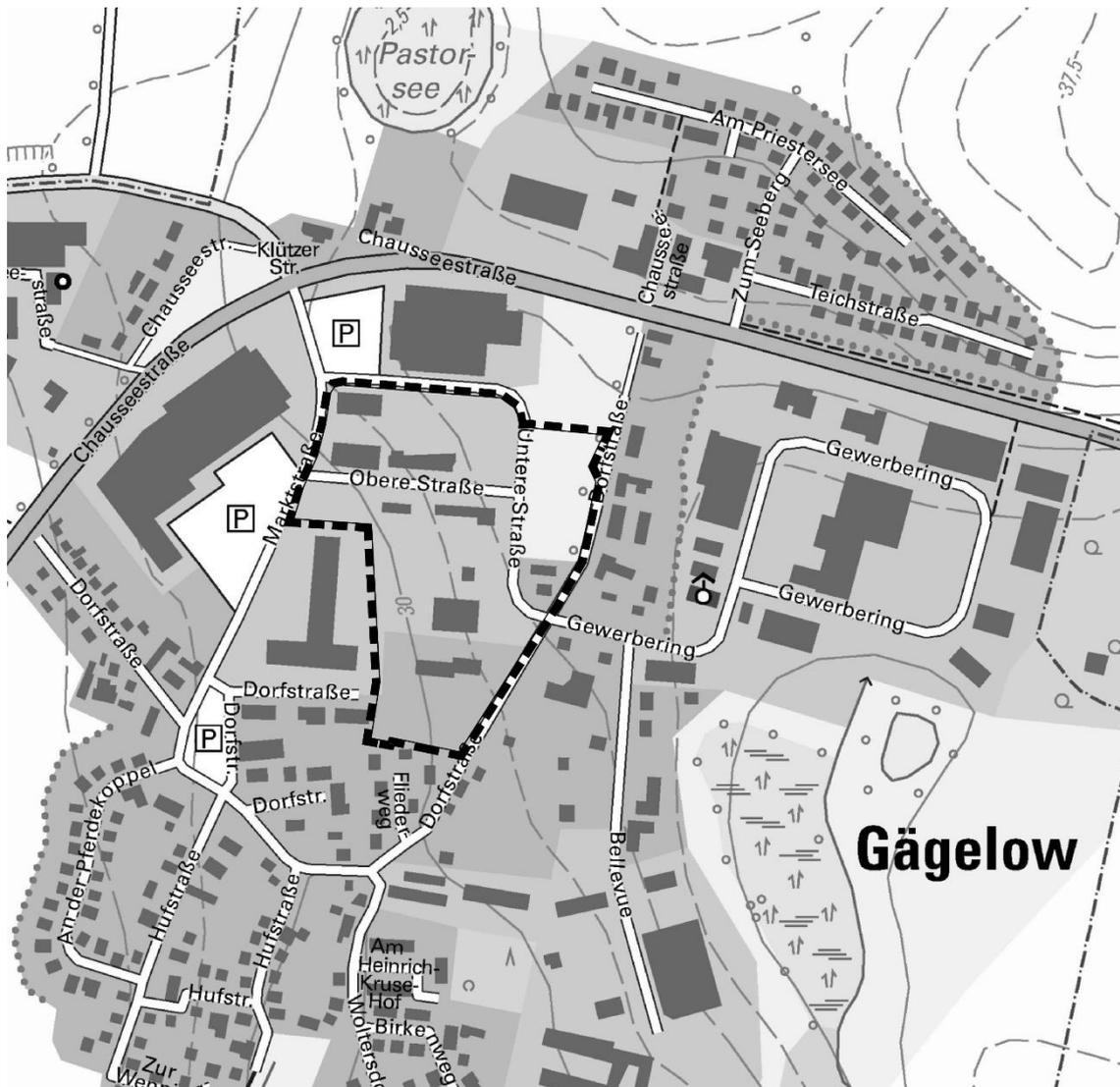
ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.11.2022



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gewerbegebiet Gägelow“

gelegen in der Ortsmitte von Gägelow, südlich der Bundesstraße 105

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.11.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Satzung der Gemeinde Gägelow
über die
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gewerbegebiet Gägelow“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Planverfahren	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	2
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Bestandserhebung	5
2.2 Festsetzungen	6
3. Ver- und Entsorgung	7
4. Umweltbelange	8
5. Immissionsschutz	8
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
7. Durchführungsrelevante Hinweise	8

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

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

Die Gemeinde Gägelow hat am 23.02.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 schaffte die Gemeinde Gägelow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung des Nahversorgers „Norma“ aus dem Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) an die Landesstraße 01. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie einige Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Wismar bewerteten die Standortverlagerung auf einer außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019 grundsätzlich positiv, knüpften dies jedoch an eine Maßgabe. Es wurde gefordert, dass die Gemeinde Gägelow in ihren Gewerbegebieten, insbesondere in denen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2, nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente ausschließt.

Nach der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat die Gemeinde sich mit verschiedensten Möglichkeiten, weitere planungsrechtliche Anpassungen an dem Bebauungsplan Nr. 1 vorzunehmen, beschäftigt. Alle weiteren beabsichtigten Änderungen wurden verworfen, so dass es letztlich bei dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten blieb.

1.2 Planverfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Im vereinfachten Verfahren kann weiterhin von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar an. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Gägelow sowie die Ortsteile Gressow, Jamel, Neu Weitendorf, Proseken, Sternkrug, Stofferstorf, Voßkuhl, Weitendorf und Wolde.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Gägelow, südlich der Bundesstraße 105. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha und wird begrenzt, im Norden durch die Untere Straße und Gewerbe, im Osten durch die Dorfstraße, im Süden durch Wohngebäude und im Westen durch die Marktstraße.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flächen des Ursprungsplanes bzw. der rechtskräftigen Änderungen, in denen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Nicht im Geltungsbereich der 7. Änderung sind die Sonstigen Sondergebiete „Großflächige Handelsbetriebe“ (MEZ) und „Baumarkt“ sowie der Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung, da dort bereits Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt wurden.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2022

1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow als Gewerbegebiet dargestellt. Somit kann die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die zulässige Art der baulichen Nutzung geringfügig modifiziert. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Hieraus begründet sich auch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Die Rechtmäßigkeit des vereinfachten Verfahrens beim Ausschluss von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsbetrieben wurde in verschiedenen Urteilen bestätigt.¹

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Gemeinde stellt mit der 7. Änderung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung ab. Der § 8 Gewerbegebiete der BauNVO wurde im Vergleich zur Fassung der Ursprungsplanung bzw. der rechtskräftigen Änderungen nicht geändert.

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Gägelow unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Sie liegt im Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nächstgelegene Zentren sind im Osten und Westen die Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar. Die Gemeinde Gägelow befindet sich zudem im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar.

In der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) des Stadt-Umland-Raums Wismar aus dem Jahr 2020 wird unter Punkt 5.3.1 für den „Ergänzungsstandort Gägelow (MEZ)“ folgende Festlegung getroffen:

„Zur Umsetzung der Entwicklungsziele des REHK zur Umstrukturierung des Ergänzungsstandortes in Richtung nicht zentrenrelevante Sortimente ist eine bauleitplanerische Steuerung (Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“) erforderlich.“

¹ Siehe bspw. OVG Münster vom 19.08.2005 - 7 D 108/04.NE und BVerwG vom 29.01.2009 - 4 C 16/07

Weiterhin trifft das REHK für den „Solitären Nahversorgungsstandort (NVS) Klützer Straße“ unter Punkt 5.3.2 die folgende Festlegung:

„Voraussetzung für die Funktion als solitärer NVS Klützer Straße ist, dass die Gemeinde Gägelow per Gemeindebeschluss die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“ ausschließt.“

Mit der vorliegenden Planung setzt die Gemeinde Gägelow die Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Stadt-Umland-Raums Wismar um.

2. Planungskonzept

2.1 Bestandserhebung

Eine Bestandsüberplanung erfordert eine sorgfältige Bestandserhebung, damit die öffentlichen und privaten Interessen gerecht abgewogen werden können. Die Gemeinde hat sich daher mit den Planfolgen für jedes einzelne überplante Grundstück auseinandergesetzt.

Nach § 42 BauGB steht einem Grundstückseigentümer bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung eine Entschädigung zu. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB steht eine Entschädigung jedoch nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit nur noch auf die ausgeübte Nutzung zu. Da der Bebauungsplan Nr. 1 im Jahr 1992 rechtskräftig wurde, ist die 7-Jahres-Frist inzwischen abgelaufen.

In der folgenden Tabelle sind die tatsächlich ausgeübten Nutzungen für die Grundstücke im Plangebiet aufgeführt.

Bestandserhebung zur ausgeübten Nutzung im Plangebiet (Stand 11/2022)		
Flurstück (alle Flur 1, Gem. Gägelow)	Ausgeübte Nutzung	Nahversorgungs- oder zentrenrelevant
21/12	Kfz-Händler	Nein
21/14	Unbebaut	Nein
21/22	Straße	Nein
21/23	Unbebaut	Nein
21/24	Bekleidungsgeschäft (inzwischen geschlossen), Fahrradhändler	Ja
21/25	Küchenhandel	Nein
21/26	Parkplätze	Nein
21/27	Fahrradhändler	Ja
21/28	Unbebaut	Nein
21/32	Kfz-Händler	Nein
21/33	Kfz-Händler	Nein
21/34	Kfz-Zubehör	Nein
21/36	Kfz-Wäsche	Nein
21/37	Unbebaut	Nein
21/38	Zufahrt	Nein
21/39	Kfz-Werkstatt	Nein
21/40	Kfz-Händler	Nein
22/9	Straße	Nein
22/10	Kosmetik- und Fußpflegesalon	Nein

22/11	Zufahrt	Nein
22/12	Kfz-Handel	Nein
22/13	Unbebaut	Nein
22/14	Steuerberatung	Nein
24/19	Unbebaut	Nein
24/21	Einzelhändler (Sonderpostenposten)	Ja
24/25	Straße	Nein
24/33	Gemeindezentrum	Nein

Es ist festzustellen, dass drei Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente führen. Diese Einzelhandelsbetriebe verfügen, da sie mit den maßgeblichen baurechtlichen Rechtsvorschriften (der Bebauungsplan Nr. 1 bzw. die rechtskräftigen Änderungen) übereingestimmt haben, über materiellen Bestandsschutz. Bei dem inzwischen geschlossenen Bekleidungsgeschäft auf dem Flurstück 21/24 wird davon ausgegangen, dass auch, wenn der Betrieb eingestellt wurde, weiterhin eine Baugenehmigung und damit ein formeller Bestandsschutz vorliegt.

2.2 Festsetzungen

Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (siehe abschließende Liste) allgemein unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe nicht abschließende Liste) sowie solche, die in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe stehen, sind allgemein zulässig.

Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar (Stand 2020)	
Nahversorgungs- und zentrenrelevant (abschließende Liste)	
Angler- & Jagdbedarf, Waffen	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
Bekleidung, Sportbekleidung	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
Bettwäsche, Haushaltswaren	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Bild- und Tonträger, Fotoartikel	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Büromaschinen, Computer- und Zubehör,	Musikinstrumente und Zubehör
Telekommunikation und Zubehör	Nahrungs- und Genussmittel, (inkl. Getränke), Back- und Fleischwaren
Campingartikel	Optik, Augenoptik, Hörgeräte
Drogeriewaren, Reformwaren, Pharmazeutika, Sanitätsbedarf	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik und Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel, Uhren, Schmuck
Fahrräder und technisches Zubehör	Schuhe, Sportschuhe
Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Spielwaren, Kinderwagen
Geschenkartikel, Schnittblumen	Sportartikel & -kleingeräte
Glas, Porzellan, Keramik	

Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar (Stand 2020)	
Nicht zentrenrelevant (nicht abschließende Liste)	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine, Kachelöfen
Bettwaren, Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbelege	Maschinen, Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren, Beschläge	Pflanzen, Samen
Elektro Großgeräte	Rollläden, Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sport Großgeräte
Farben, Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf & -geräte	Zoologische Artikel, lebende Tiere

Die Gemeinde hat sich mit der Möglichkeit, Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz zu treffen, auseinandergesetzt. Wie in der Bestandserhebung aufgeführt, befinden sich im Plangebiet drei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Betriebe besitzen, auch bei Rechtskraft der 7. Änderung, materiellen sowie bei Vorliegen einer Baugenehmigung formellen Bestandsschutz, könnten jedoch keine Erweiterungen oder Änderungen an ihren Betrieben vornehmen. Es entstünde höchstwahrscheinlich ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 3 BauGB.

Um diesen Betrieben auch weiterhin die Möglichkeit zu geben, bspw. notwendige Modernisierungen durchzuführen, macht die Gemeinde vom erweiterten Bestandsschutz Gebrauch und trifft die folgende Festsetzung:

Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen des Bekleidungs geschäfts und des Fahrradhandels auf Flurstück 21/24, des Fahrradhandels auf Flurstück 21/27 und des Einzelhändlers auf Flurstück 24/21 (alle in der Flur 1, Gemarkung Gägelow) sind zulässig; Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Erneuerungen hat die Gemeinde die Möglichkeit, bei einer Neuerrichtung des Betriebes einzelfallbezogen zu entscheiden. Sollte eine Neuerrichtung die Verfestigung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bedeuten, könnte diese untersagt werden. Ist eine Neuerrichtung bspw. Folge eines Brandes, ist es naheliegend, dass die Gemeinde dieser zustimmen würde.

Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der rechtskräftigen Änderungen gelten unverändert weiter fort.

3. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beachten. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene, bzw. herzustellende, Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises 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. Umweltbelange

Die Planänderung betrifft lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Umwelt vorbereitet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erhöht.

5. Immissionsschutz

Mit der 7. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die meisten Grundstücke des Plangebietes sind bereits vermarktet worden. Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus

diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Gägelow, den

Helms-Ferlemann, Bürgermeister