

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2015-245				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
	Datum: 09.02.2015				
Federführender Geschäftsbereich:	Verfasser: Steffen, Marleen				
Bauamt					
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" der Gemeinde Gägelow					
Hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
24.02.2015	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

- 1) Für das rd. 3,3 ha große Gebiet in der Gemeinde Gägelow, Ortslage 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, soll die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich bezieht teilweise Flächen ein, die bereits Gegenstand der 3. Änderung des Planes waren (s. Übersichtsplan in der Anlage). Da es sich um eine Nachverdichtung von städtebaulichen Strukturen handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Baumarktes zu schaffen. Dafür wird das im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" umgewidmet. Ziel des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus, durch Festsetzung eines Gewerbegebietes im südlichen Teil des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Diese Flächen sind in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 teilweise als Mischgebiet festgesetzt.
- 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
- 4) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow billigt den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ansässige Baumarkt beabsichtigt seine Ausstellungsfläche in Richtung Osten zu erweitern. Die Flächen des Marktes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und diese nur in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig sind, muss der Bebauungsplan für dieses Vorhaben entsprechend geändert werden. Durch die Änderung für die Gesamtfläche des Baumarktes wird die planungsrechtliche Situation darüber hinaus dem tatsächlichen Bestand angepasst und damit auch Rechtssicherheit geschaffen.

Auch der südliche Teil des Geltungsbereichs war in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der rechtskräftigen 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 erschwert wird. Daher wird nunmehr für den Bereich westlich der Dorfstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

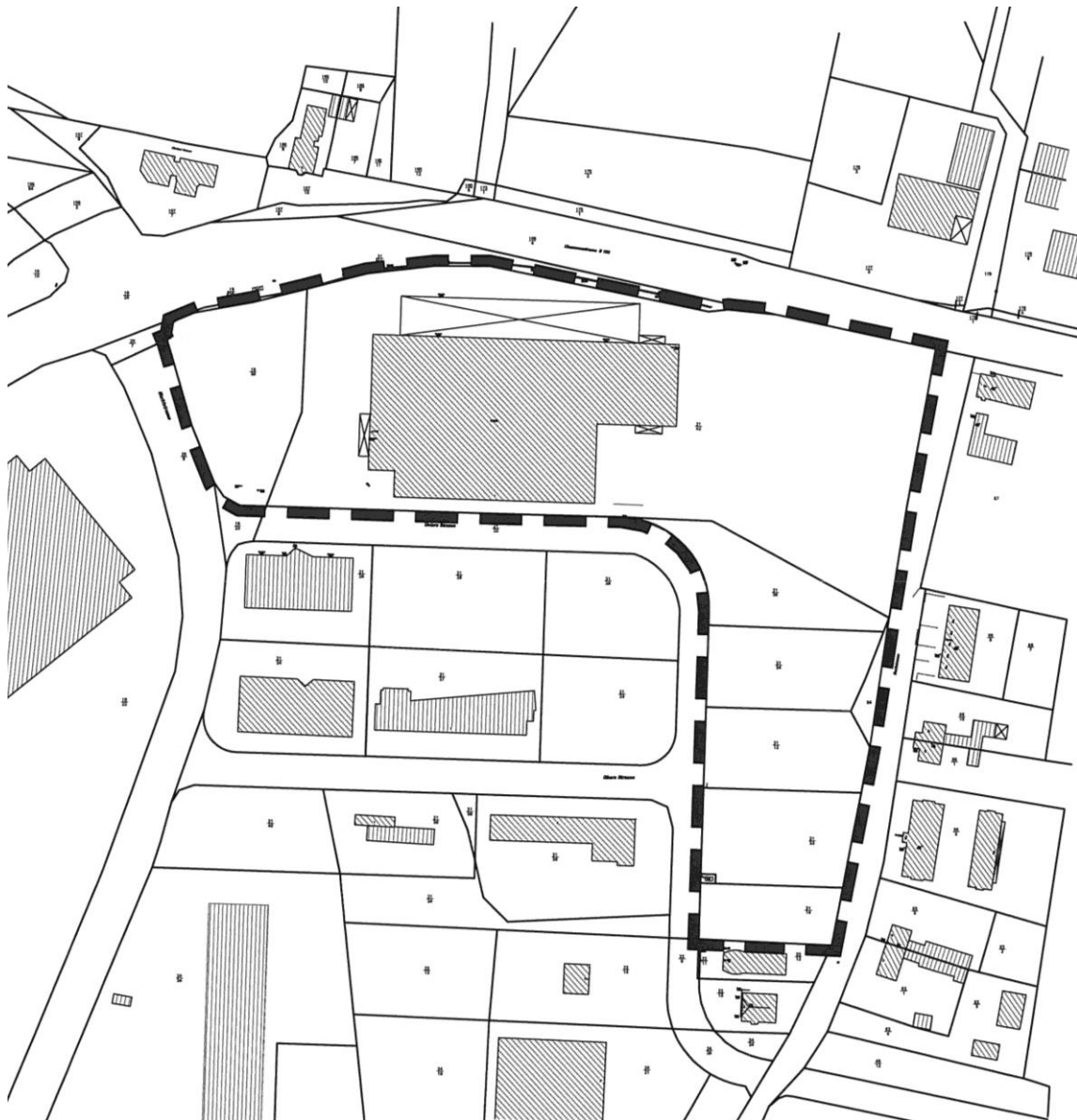
Die benötigten Mittel wurden in den Haushaltsplan 2015 eingestellt (Produkt 51101.1421000-052) Näheres siehe Beschlussvorlage VO/13GV/2013-144-1)

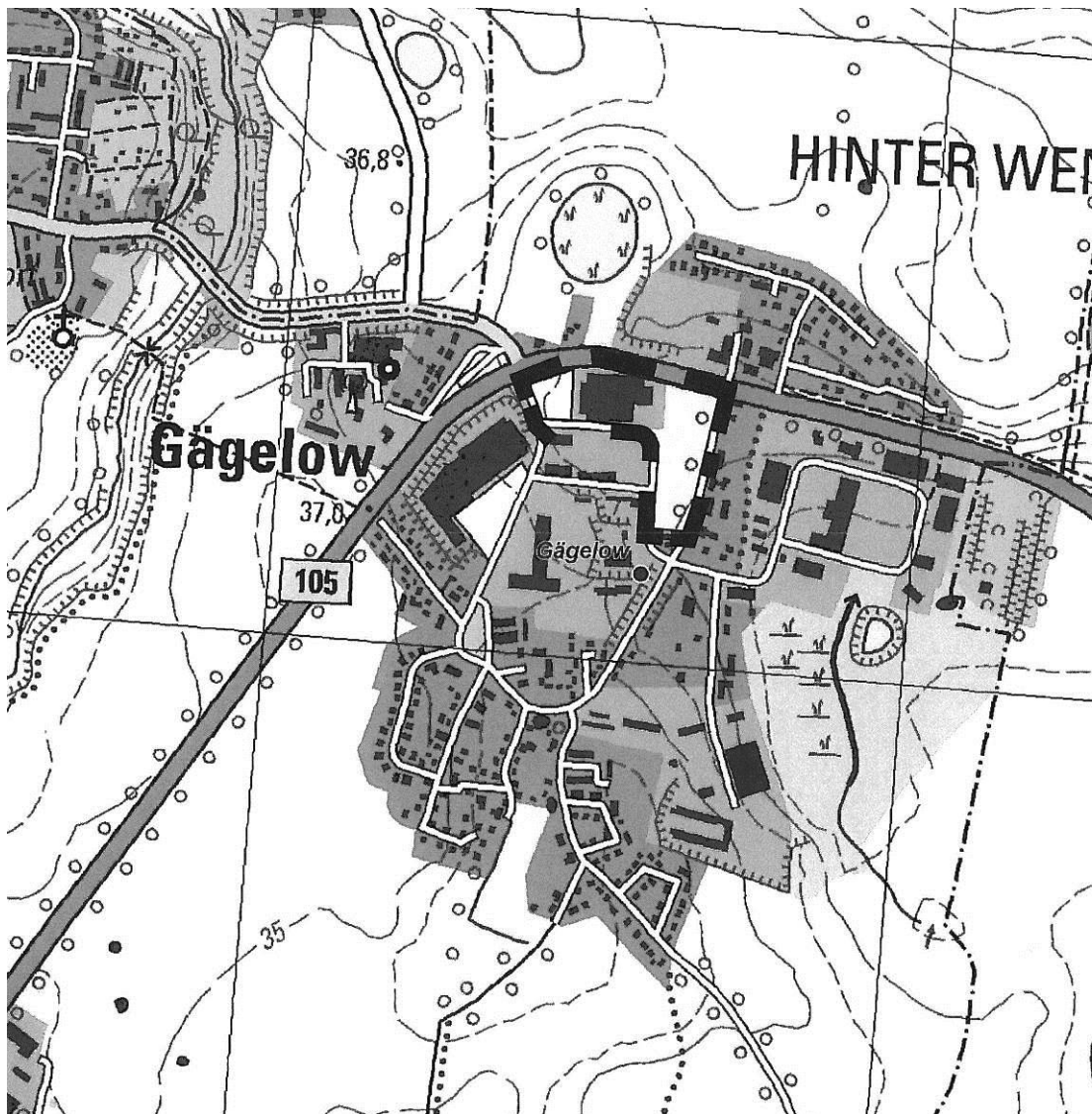
Anlagen:

- Übersichtsplan zum Geltungsbereich 6. Änderung B-Plan Nr. 1
- Entwurfsunterlagen 6. Änderung B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Gägelow“ mit Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Gemeinde Gägelow
Übersichtskarte über den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 1
"Gewerbegebiet Gägelow"





GEMEINDE GÄGELOW

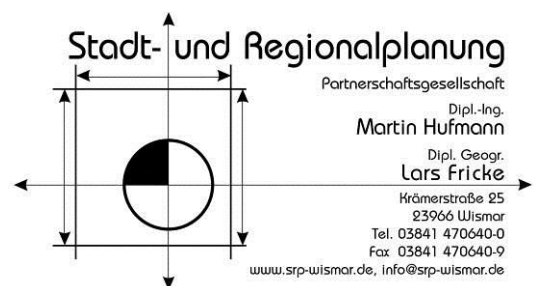
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

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



Gemeinde Gägelow

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

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
5. Immissionsschutz	11
6. Umweltbelange.....	12
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	12
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ..	13
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.....	14
6.4 Erfassung des Baumbestandes.....	19
6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	20
6.6 Planwirkungen	20
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	21
7. Sonstiges.....	22

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 vorhandenen 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 rechtskräftigen 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 vorhandenen 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 ungefährender 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 Plangeietsgrenze 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 Ausstellungsgelände" (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 gelegenen 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 umsetzen 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 Leistungsfähigkeit 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

Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten bestätigt die Einhaltung der Orientierungswerte und seitdem haben sich keine Veränderungen ergeben, die eine Modifizierung dieser Ergebnisse erfordern. Die festgesetzten Schallleistungspegel werden daher für die Flächen der 6. Änderung übernommen und festgesetzt. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausrichtung des Kunden- und Lieferverkehrs in Richtung des Gewerbegebietes und dass die Anordnung von Klimaanlageanlagen u.ä. über Dach und nicht in Richtung Dorfstraße erfolgt. Die prinzipielle Trennung von Gewerbegebiet und Dorfstraße wird einerseits durch die vorhandene Hecke westlich der Dorfstraße, andererseits durch Ausschluss von Ein- und Ausfahrten auf die Dorfstraße betont.

Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich des Immissionsschutzes folgende Festsetzungen:

- In den Sondergebiets- und Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Planes dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
- Klimaanlageanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen sind in den Gewerbegebieten ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzuordnen. Die Auslegung dieser Anlagen ist entsprechend des Standes der Technik zu realisieren.
- Ein- und Ausfahrten von der bzw. in die Dorfstraße sind im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unzulässig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist außerdem die Lage des Plangebietes an der B 105 zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen durch die von der Bundesstraße ausgehenden Lärmimmissionen sind jedoch auf die Nutzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zu erwarten. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow die bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Detaillierte Informationen zur Verfahrenswahl und Flächengrößen sind im städtebaulichen Teil zu finden.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ansässige Baumarkt beabsichtigt östlich des vorhandenen Gebäudes den Betrieb um eine Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freigelände zu erweitern. Die Flächen des Marktes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und diese nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig sind, muss der Bebauungsplan für dieses Vorhaben entsprechend geändert werden. Durch die Änderung für die Gesamtfläche des Baumarktes wird die planungsrechtliche Situation darüber hinaus dem tatsächlichen Bestand angepasst und damit auch Rechtssicherheit geschaffen.

Auch der südliche Teil des Geltungsbereichs war in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der rechtskräftigen 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 erschwert wird. Daher wird nunmehr für den Bereich westlich der Dorfstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Dementsprechend steht die Planung im räumlichen Zusammenhang mit bestehender Bebauung. Es handelt sich um die Ergänzung bestehender baulicher und gewerblicher Strukturen.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg kaum spezifische Aussagen für den Geltungsbereich selbst. Es werden folgende allgemeine Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde Gägelow befindet sich in der Landschaftszone 1- Ostseeküstenland, der Großlandschaft 10- Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit 102- Wismarer Land und Insel Poel (Karte 1).
- Es wird dem Bereiche keine besondere Bedeutung in Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten und Lebensräume zugeordnet (Karte 3)
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers wird mit mittel bis hoch dargestellt (Karte 4 und 6).
- Die Gemeinde Gägelow liegt in einem Bereich, welcher als niederschlagsbenachteiligt dargestellt ist (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit gering bis mittel bewertet (Karte 8). Ebenso erhält die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) mit Stufe 1 eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet (Karte 9).
- Im planungsrelevanten Bereich befinden sich keine Natura 2000- Gebiete oder nationale Schutzgebiete (Karte 10 und 11).
- Der Änderungsbereich besitzt keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).

- Der planungsrelevante Bereich stellt keinen Schwerpunktbereich in Bezug auf Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dar (Karte III).

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der bestehenden Siedlungslage sind für den Bereich kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt. Umweltrelevante Zielstellungen/ Entwicklungsziele der übergeordneten Planung werden im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Landschaftsschutzgebiet (L 72b) „Küstenlandschaft Wismar West“ (ca. 1,5 km nordöstlich des Änderungsbereiches)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der bestehenden Beeinträchtigungen, wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Gägelow. Angrenzend sind bereits überwiegend gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen geschützter Biotope gegeben.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet potentiell relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Der hier betrachtete Änderungsbereich ist Teil der besiedelten Ortslage der Gemeinde Gägelow. Mit der Planung geht es um die Ergänzung bestehender Gewerbeflächen bzw. die Schaffung von Sondergebietsflächen. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird bereits gewerblich genutzt. Die Ergänzungsbereiche stellen sich derzeit als brachliegende Fläche dar, welche von Gräsern dominiert wird. Es lassen sich fußläufige Trampelpfade durch diesen Bereich erkennen. Vereinzelt sind auch Gehölze, zumeist kleinere Sträucher aufgewachsen. Ebenso sind angrenzend an Wohnbebauung Ablagerungen von Gartenabfällen vorhanden. Während der Geländebegehung konnten das Ausführen von Hunden auf diesen Flächen beobachtet werden. Am nordöstlichen Rand der Brache befinden sich Gehölzstrukturen.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sowie dem Einfluss von Prädatoren (Hunde, Katzen etc.) sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Dazu gehören optische und akustische Störungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Wohnnut-

zung sowie Verkehrsflächen etc. In den Gehölzbereichen und Freiflächen sind demzufolge potentiell nur störungsunempfindlichen Vogelarten mit einem breiten Lebensraumspektrum zu erwarten. Die Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Änderungsbereiches werden erhalten. Die Freiflächen mit den vereinzelt Gehölzen werden vollständig geräumt.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung ist kein Abriss von Gebäuden vorgesehen. Dementsprechend werden keine Niststätten von Gebäudebrütern beeinträchtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die potentiellen Gebäudebrüter die angrenzenden Bestandsgebäude, aufgrund ihrer Anpassung an den Siedlungsraum, auch weiterhin ihre Brutstätten nutzen können. Gebäudebrüter werden somit weder hinsichtlich einer Beschädigung bzw. Vernichtung von Lebensstätten noch durch Individuenverlust beeinträchtigt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen bzw. Entfernung von Gehölzstrukturen sowie die Bäumung der Freiflächen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt (gemäß §39 BNatSchG).

Rastvögel

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und Lage im Siedlungsraum besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für Rastvögel.

Säugetiere

Fledermäuse

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gehölz- oder Gebäudestrukturen vorhanden, die einen potentiellen Lebensraum für die Artengruppe der Fledermäuse darstellen. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe wird dementsprechend ausgeschlossen.

Andere geschützte Säugetierarten

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere auszuschließen.

Reptilien

Die Flächen weisen eine dichte Vegetationsdecke aus überwiegend Gräsern auf. Aufgrund der bestehenden Bodenverdichtung sind auch keine grabbaren Flächen für die Reproduktion, insbesondere der Zauneidechse, vorhanden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile für die Artengruppe Amphibien. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der fehlenden Habitatstrukturen

wird ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder weiterer streng geschützter Arten aus der der Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer vorhanden. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge/ Käfer/ Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppen Schmetterling, Käfer oder Libellen auszuüben.

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind an Feuchtgebietskomplexe wie naturnahe Stellgewässer oder Fließgewässerstrukturen gebunden. Auch ein Vorkommen des Eremiten kann wegen des fehlenden Altbaumbestands mit entsprechendem Mulmanteil ausgeschlossen werden.

Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dieser Artengruppen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäude- und sonstiger Abbruch

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine Gebäude- oder sonstigen Abbrucharbeiten vorgesehen.

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

Die im Rahmen der hier betrachteten Änderung sind zur Zeit ungenutzte Bereiche von der vorhandenen Vegetationsdecke sowie von einzelnen Gehölzen zu räumen.

Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG werden beachtet. Demzufolge haben Baumfällungen oder die Beseitigung sonstiger Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) zu erfolgen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Gewässer.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der zusätzlichen Gewerbe- oder Sondergebietsflächen gehen Habitate in geringem Maße verloren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bereits besiedelten Bereiches mit starker Prägung durch den angrenzenden Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsflächen. Aus diesem Grund sind nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Begrenzung für die Entfernung von Vegetationsstrukturen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf. Die anlage- und betriebsbedingten Lärmbeeinträchtigungen werden als vergleichbar mit den bereits vorhandenen Werten eingeschätzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt –

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Beseitigung von Gehölzen sowie sonstiger Vegetation und ungenutzter Grundflächen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der freizumachenden Bereiche keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Bäume sind, mit wenigen Ausnahmen, wie Bäume in Hausgärten oder Obstgehölze generell, bei einem Stammumfang von über 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,3 m durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V geschützt.

Auf den derzeit ungenutzten Flächen sind vereinzelt Gehölze, zumeist strauchartig oder mehrstämmig, aufgewachsen. Am östlichen Rand befinden sich Heckenstrukturen.

Die vereinzelt Gehölze innerhalb der Freiflächen werden mit Umsetzung der Planung entfernt. Ein mehrstämmiger Einzelbaum (StU 87/103) entspricht den genannten Kriterien gemäß § 18 NatSchAG M-V. Vor Satzungsbeschluss wird der notwendige Fällantrag gestellt.

Die Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Änderungsbereiches bleiben erhalten. Der Wurzel- bzw. Kronentraufbereich befindet sich außerhalb der festgesetzten Baufelder. Beeinträchtigungen liegen demzufolge nicht vor.

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Für den hier betrachteten Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1. Teilweise wurde dieser mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits angepasst. Die Umgebung des Änderungsbereiches lässt sich wie folgt beschreiben:

- Nördlich an den Änderungsbereich grenzen die Verkehrsflächen der Bundesstraße 105. Daran im Anschluss befinden sich gewerblich genutzte Flächen.
- Östlich des Änderungsbereiches schließt sich Wohnbebauung an.
- Südlich des Änderungsbereiches befindet eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie öffentlich genutzten Bereichen.
- Westlich des Änderungsbereiches sind weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Zum Plangebiet selbst lassen sich folgende Aussagen treffen. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der hier überplante Bereich östlich des bestehenden Baumarktes wird als Biotop- und Nutzungstyp „Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU) aufgenommen. An der östlichen Grenze des Änderungsbereiches im Übergang zu der Wohnbebauung befindet sich eine „Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen“ (PHZ).

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Mischgebiet ausgewiesen worden. Wie auch der nördliche Teil wird die Flächen derzeit nicht genutzt und als „Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU) aufgenommen.

6.6 Planwirkungen

Mit Hilfe der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen derzeit ungenutzte Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Änderung nun überplant werden.

Im nördlichen Teil ist die Erweiterung des ansässigen Baumarktes vorgesehen. Hier sollen Ausstellungsflächen entstehen. Im südlichen Teil sind weitere Gewerbenutzungen vorgesehen. Detaillierte Informationen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

Die umgrenzenden Bereiche sind bereits stark durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Außerdem ist auch Wohnnutzung vorhanden.

Bei Nichtausführung der Planänderung würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen weiterhin als gewerbliches Bauland bestehen. Es wäre eine Bebau-

ung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Es werden keine wertvollen Biotoptypen beeinträchtigt. Es handelt sich um eine anthropogen stark überformte Fläche im besiedelten Bereich.

Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden. Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zu Grünflächen berücksichtigt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Ergänzungsflächen stellen sich als weniger wertvolle ruderale Grünstrukturen in Form von Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen dar, welche anthropogen stark vorgeprägte sind.

In den Randbereichen werden Gehölzstrukturen und Grünstreifen z.T. erhalten.

Übernahme in den Textteil B:

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30% als Gehölzfläche mit standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.

7. Sonstiges

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.

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.

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

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

Gägelow, den

Der Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



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

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

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung: Baumarkt
	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, unterirdisch

—◇— 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

Sonstige Planzeichen

	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
	Flurstücksnummern
	Geländehöhe in m über NHN
	künftig fortfallend
	Bemaßung in m
	Böschung

Hinweise

Nach gegenseitiger Kenntnisnahme sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden umstrukturierte 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 gegenwärtiger Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-
ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten An-
zeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unsa-
uerlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasun-
gen, Altlagerungen) angefallen, sind die Grundbesitzer verpflichtet, gemäß § 3 Abs.
2 Satz 1 Nr. 1 (2) Bauordnungsverordnung (BauO) die zuständige Bauordnungs-
behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt
bei Baumaßnahmen, Baugrundsuntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf
den Boden. Die Grundbesitzer sind zusätzlich verpflichtet für die Bauherren und die von ihnen
mit der Durchführung der Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachver-
ständige und Untersuchungsstellen

Das Plangebiet ist nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauphase 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.

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

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

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich wird ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE) in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Baumarkt“ (SO 1) und „Baumarkt Ausstellungsfloche“ (SO 2) umgewandelt. Darüber hinaus wird eine in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzte Sonderfläche (SO 1) in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt. Für die Gewerbegebiete wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) sowie in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), im Vergleich zum Ursprungsplan, reduziert. Die Baugrenzen werden den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktu-

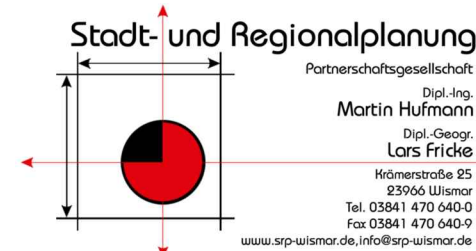
Mit Ausnahme der genannten Änderungen bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Änderung vollumfänglich gültig.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gagegow folgende Flurstückszuordnung für die Flurstücke der Gagegower Ortsteile "Gagegow" und "Gagegower Ortsteil Gagegow" im "Gewerbegebiet Gagegow", umfassend die Flurstücke 19/30, 21/32, 21/34, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gagegow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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).

- Akt und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 11 und 16-19 BauNB)**
1. Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (1 SO1) nach § 1 BauNB mit der Zoneneinweisung „Baumarkt“ dient der Unterbringung eines Bau- und Handwerkmärktes mit Gartencenter. Zulässig ist ausschließlich ein Bau- und Handwerkmärkte mit Gartencenter.
- In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 1 BauNB mit der Zoneneinweisung „Baumarkt-Ausstellungsfläche“ ist eine Ausstellungsfäche für Gartenhäuser und Carports als Freizeitanlage zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind darüber hinaus alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem genannten Nutzungszweck dienen. Dazu zählen z.B. Stellflächen für Einkaufswagen, Kundenstellplätze, Flächen für die Anlieferung, verpackungstechnische, Werbeanlagen, Flächen für den Kundenverkehr (z.B. Flächen für Selbsthäuser).
- 1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Gaststätten, Büros- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Ausnahmebereiche können gemäß § 8 Abs. 3 BauNB im Gewerbegebiet (GE) Ausnahmen für Aufsichts- und Betriebsaufsichtsbüros sowie für Betriebsinhaber und Gewerbetreibende, die Lagerhäuser und andere Gebäude unmittelbar mit Grundfläche und bauliche Ausstattung untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
- Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNB Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsbetriebe, die Lagerplätze, Reparatur- und Serviceleistungen, Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 5 BauNB nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Vermarktung, Lagerhaltung, Lagerung, dem Transport, der Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNB für Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen von einer Größe von 0,8 übersteigen werden. In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 und in den Gewerbegebieten (GE) ist eine Überschreitung nicht zulässig.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNB)**
- In Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- 3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 BauNB)**
- 3.1 In den Sondergebieten- und Gewerbeflächen innerhalb des Planungsgebietes dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNB die Immissionswirkungen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Planungsgebiet nicht überschritten werden.
- 3.2 Klimaanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen in den Gewerbegebieten ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzuordnen. Die Auslegung dieser Anlagen ist entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren.
- 3.3 Die Anordnung von Anlagen, die zur Vermeidung oder Minderung der Einwirkungen im Bereich der 6. Änderung des Beteiligungsplans Nr. 1 unzulässig.
- 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauNB)**
- Innere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30 % als Gehölzfläche mit standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.
- 5. Offizielle Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 5.1 Gefäßabmessungen über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrenzung zu gliedern. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen für die Erzeugung von Licht und Wärme, die die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile vorstülpen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- 5.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blinkenden, dauerhaften Bepflanzung, beginnend unter der Stellfläche, zu versetzen und zu gestalten.
- 5.3 Werbeanlagen mit Wechselmedium oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 5.4 Es wird auf § 84 der BauNB i.V.m. verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 BauNB i.V.m. erlassenen Satzungen, Vorschriften oder Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann nach Bußgeld geahndet werden.



Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauZG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben der Zeit vom bis zum während der Dienststunden § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauZG von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensdienstordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Abgabe der Stellungnahme nicht vorgebracht geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

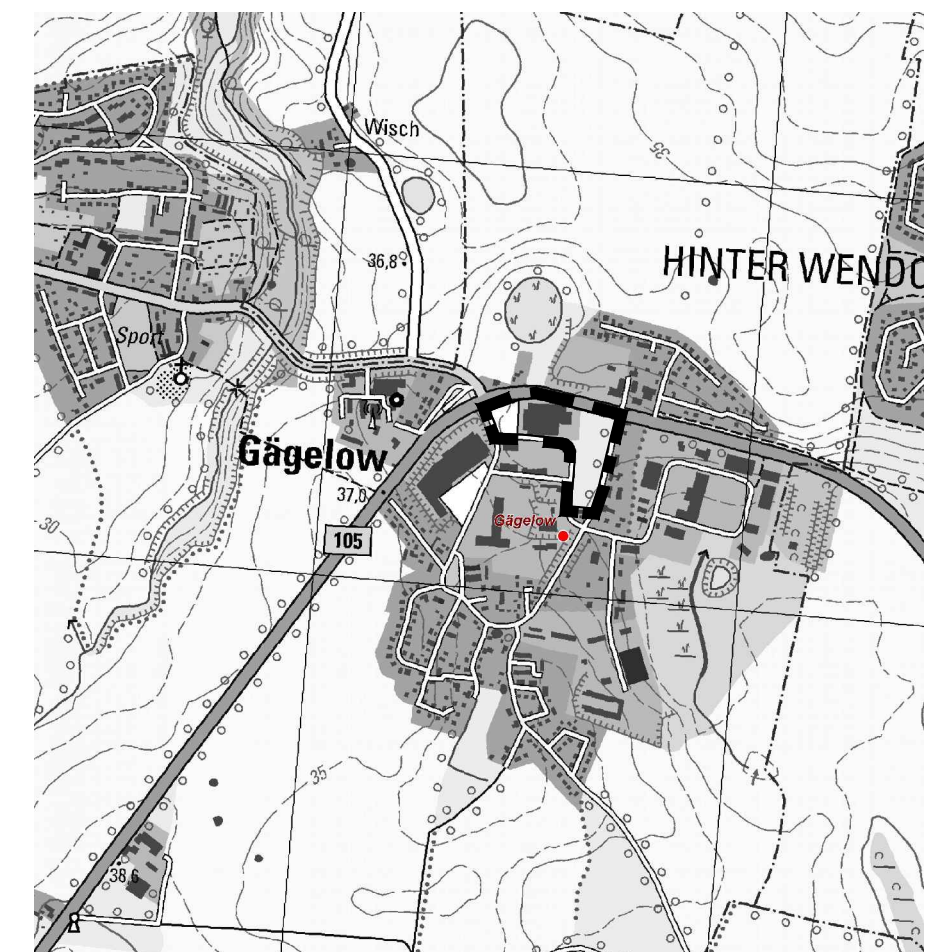
(6) Der katasträmliche Bestand innerhalb des Plangebietes am wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerartigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Entwurf über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden hiermit am ausgestellt.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am in der Ostseezeitung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauZG) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauZG) hingewiesen worden. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister



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

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.02.2015