



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](mailto:info@pbh-wismar.de)

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

**Begründung**

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
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
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bestandserhebung .....	5
2.2 Festsetzungen.....	6
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Umweltbelange</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>8</b>

## **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.<sup>1</sup>

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.“*

---

<sup>1</sup> 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.

<b>Bestandserhebung zur ausgeübten Nutzung im Plangebiet (Stand 11/2022)</b>		
<b>Flurstück</b> (alle Flur 1, Gem. Gägelow)	<b>Ausgeübte Nutzung</b>	<b>Nahversorgungs- oder zentrenrelevant</b>
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.

<b>Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar (Stand 2020)</b>	
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevant (abschließende Liste)</b>	
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	

<b>Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar (Stand 2020)</b>	
<b>Nicht zentrenrelevant (nicht abschließende Liste)</b>	
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 Werktagen 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