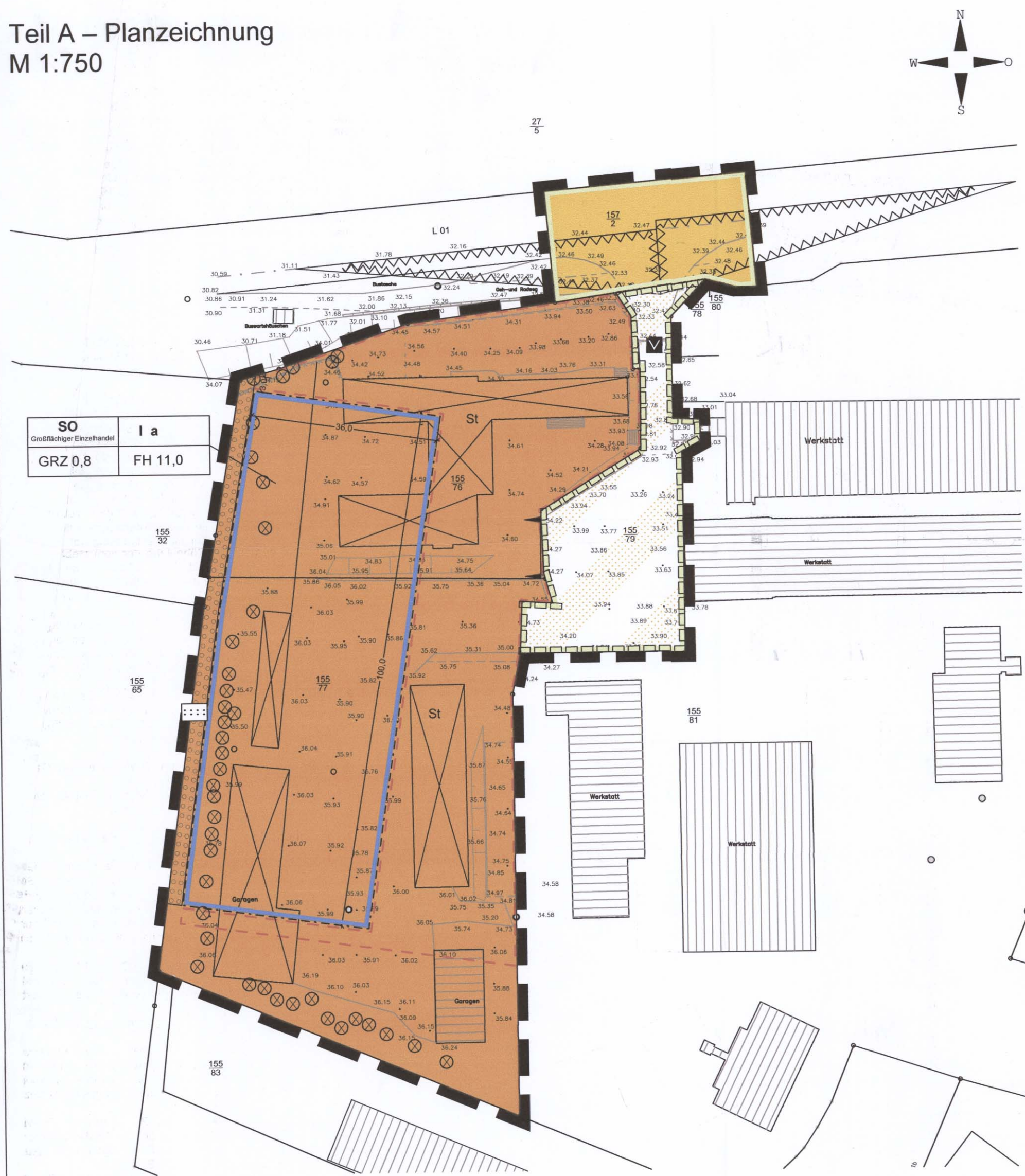


SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

Teil A – Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
- Sonstige Planzeichen**
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenmerkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle 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 fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagern oder Altlastenverdeckungsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagern) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Behörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und Gebäudeanteile keine Brutvögel brüten, Fledermaus, Amphibien und Reptilien vorhanden sind, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten vor der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wasserführende Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.m. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigeobligat.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserablenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 23.02.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“, umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen, 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 11, 11 Abs. 2, 16, 18 und 19 BauNVO)**

1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m² zuzüglich der Nebenräume (z. B. Sozialräume, Lager, Pfandannahme), einem Bäcker oder Fleischer sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungszone, Stellplatz für Einkaufswagen etc.), zulässig.

1.2 Es ist eine maximale Firsthöhe von 11,0 m zulässig. Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der obersten Dachbegrenzungslinie, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Baubereich 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.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 23 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestände sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronensatzhöhe von über 2,5 m.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die mit der GfL bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Flurstücke festgesetzt.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16 und 20 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband in das vorhandene Leitungssystem einzuleiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie § 202 BauGB)**

7.1 Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Hecke“ ist eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3 m aus heimischen und standortgerechten Gehölzen unter Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Überhältern in dieser Hecke ist gemäß der Pflanzliste zulässig. Die Hecke ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m x 1 m herzustellen.

Pflanzliste:
Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsröschen (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Robuche (*Fagus sylvatica*), Hickensleiche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubeneiche (*Prunus padus*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) sowie Obststräucher.

7.3 Alle Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen ist ein entsprechender Schutz gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege vorzusehen.

7.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermeidung oder Vergerdung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.5 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumliche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

7.6 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

7.7 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste etc.) zurückzunehmen. Bau- und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.8 Durch den Abbruch der Gebäude sowie die Fällung der Bäume und den daraus resultierenden Verlust mehrjährig genutzter Niststätten sind CEF- und FCS-Maßnahmen durchzuführen. Es sind 4 Nischenbrüterhöhlen (CEF) sowie ein Sperlingsmehrfachquartier (FCS) fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen. Die Anbringung hat vor Baubeginn bzw. vor der Baufeldreimung außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)**

8.1 Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 10° zulässig.

8.2 Die Dachdeckung muss nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Materialien zulässig.

8.3 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.

8.4 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

8.5 Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

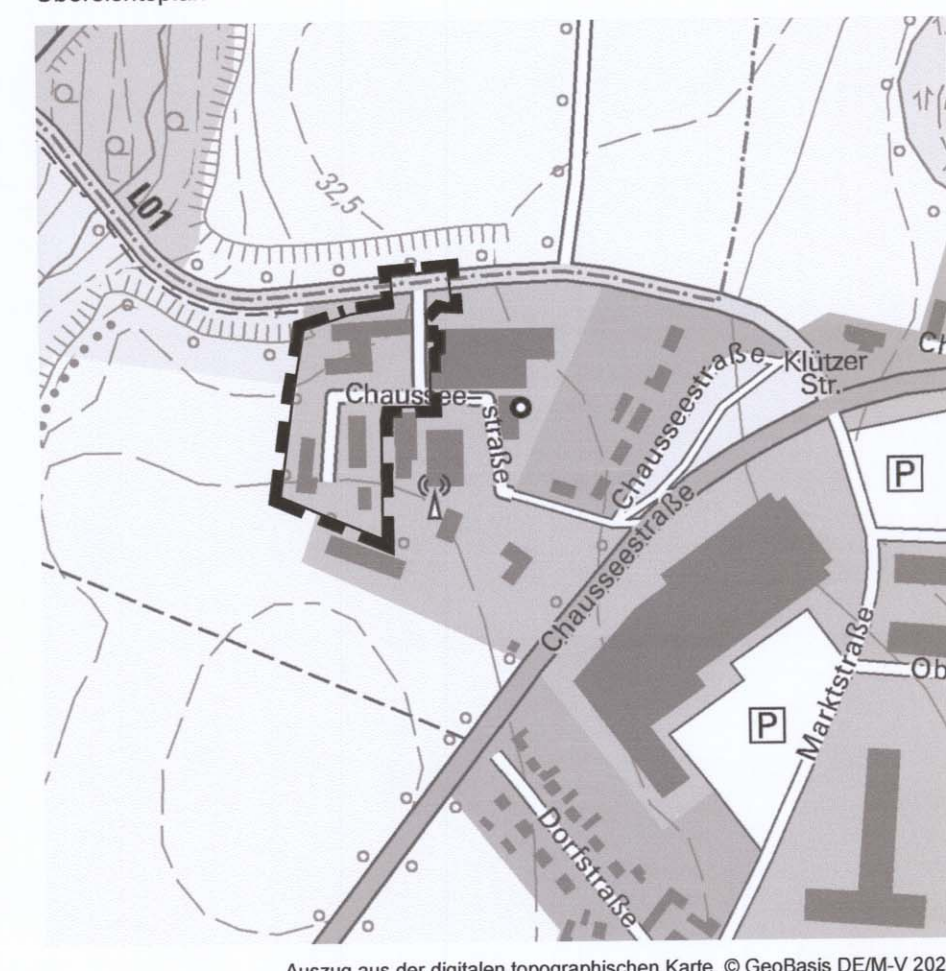
8.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

8.7 Wer vorzüglich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2020 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wisnimer Zeitung“ am 14.09.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 17.09.2020 beteiligt worden.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 14.09.2020 durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wisnimer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 01.03.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grundpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:20.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 05.03.2021 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 23.02.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.02.2021 gebilligt.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 30.03.2021 aufgestellt.
Gägelow, den 30.03.21 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 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, ist am 01.04.2021 durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wisnimer Zeitung“ sowie 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 Eröffnung von Entscheidungssprachen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Gägelow, den 12.04.2021 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77, 155/78, 155/79 und 157/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Landesstraße 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen

SATZUNGSBESCHLUSSE

23.02.2021

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Alter Holzahnen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbn-hufmann.de

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.
Architekturbüro Sauerwein, Kühlungsborn

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gägelow, Lage- und Höhenplan des Kataster- und Vermessungsamtes Nordwestmecklenburg, Stand 26.09.2019; eigene Erhebungen