



[Handwritten signature]

Bebauungsplan Nr. 1

Änderung und Ergänzung der Gemeinde Gägelow

Begründung

geändert gemäß des satzungsändernden Beschlusses vom 23.05.2006

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt am nördlichen Ortsrand von Gägelow südlich der Bundesstraße 105. Das von der 2. Änderung betroffene Gebiet umfaßt einen Teil des Gewerbegebietes Gägelows (1. BA) zwischen dem Baumarkt im Norden, der Alten Dorfstraße im Osten, der Ortslage Gägelow (Grenze zum Bebauungsplan Nr. 5 Gägelow-Mitte) im Süden sowie der Kartoffellagerhalle und der Marktstraße im Westen. Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt 6,3 ha.

Der betreffende Bereich wird heute durch verschiedene gewerbliche Betriebe - entstanden in den zurückliegenden vier Jahren - sowie einige noch brachliegende Flächen geprägt, für die es meist schon konkrete Nutzungsvorstellungen gibt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Von Seiten des Wirtschaftsministeriums und des Innenministeriums wurde die Gemeinde dazu angehalten, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 enthaltenen Rechtsunsicherheiten zu bereinigen. Des weiteren ist in Änderung einzelner textlicher Festsetzungen die gegebene Situation und die beabsichtigte Entwicklung berücksichtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll aufgrund der noch nicht beigelegten Meinungsverschiedenheiten der Gemeinde Gägelow und der Hansestadt Wismar in bezug auf die Sondergebiete zunächst nicht aufgestellt werden.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt in seinem aktuellen Entwurf für das Plangebiet die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete dar. Aus derzeitiger Sicht erscheint es aber möglich, daß über den Bebauungsplan vor dem Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens beschlossen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen gilt für den Teil des Gewerbegebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, der für die einzelnen Flächen Gewerbegebiete ausweist. Durch die enthaltenen textlichen Festsetzungen ergeben sich allerdings in der Praxis häufig Unsicherheiten aufgrund des teilweise erläuternden Charakter des Textes sowie unklarer Begriffe.

3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die bestehende Regelung der Art der baulichen Nutzung, insbesondere der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes eingeschränkt bzw. konkretisiert. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten und nicht mit Gütern des kurzfristigen periodischen Bedarfs handeln. Das Maß der baulichen Nutzung wurde beibehalten.

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 geringfügig geändert. Die Flurstücke 21/30, 22/8, 24/19 und 24/20, die aufgrund von noch ungenauen Katasterangaben zur Zeit der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 nur teilweise im Geltungsbereich lagen, sind in der 2. Änderung vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4. Grünordnung

Im Rahmen dieser Planänderung wurde auf die Aussagen des Ursprungsplanes zurückgegriffen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entsprechend der Änderung des Geltungsbereiches festgesetzt und dient der Eingrünung des Gewerbegebietes. Da der Grad der Versiegelung durch Beibehaltung der Grundflächenzahl nicht verändert wird, ist eine neue Situation, die zusätzliche grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen begründen würde, nicht zu verzeichnen.

5. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Planungsgebietes erfolgt wie bisher über die Marktstraße an die Bundesstraße 105. Die übrige Erschließungsstraßen existieren bereits.

6. Technische Ver- und Entsorgung

Auf Grund der bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1 erfolgten Erschließung ist die notwendige technische Ver- und Entsorgung gesichert.

7. Wechselwirkung mit der Umgebung

Durch die Planänderung ergeben sich keine veränderten Situationen.

8. Kosten für die Gemeinde Gägelow

Durch die Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Erschließungskosten. Es könnte in dem Gewerbegebiet jedoch im Einzelfall von den jeweiligen Grundstückseigentümern (wenn es zu Reduzierungen von zulässigen Nutzungen kommt) ein Planungsschaden geltend gemacht werden. Dies ist aber im Vorwege mit den betreffenden Eigentümern ausgeschlossen worden.

Gägelow, den 20.2.1996

i.V. Breddecker
(Kalf, Bürgermeister)

planung: blank

architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen

Dr. Leber Straße 77 23966 Wismar Tel. (0 38 41) 21 18 37 Fax (0 38 41) 21 18 63