



Gemeinde Gägelow

Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil"

umfassend das Gebiet südlich der B 105, östlich des MEZ, nördlich des Dorfgebietes Gägelow und westlich der Gewerbegebietsflächen am Gewerbering sowie die Flurstücke 19/10, 159/3 und 155/52 der Flur 1, Gemarkung Gägelow

Begründung

Satzungsbeschluss

22.03.2011

Gemeinde Gägelow

Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der 5. Änderung und Ergänzung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	3
1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung	3
2. Festsetzungen der 5. Änderung und Ergänzung	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	6
5. Eingriffe in Natur und Landschaft	6
6. Artenschutz	6
7. Sonstiges	7

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil" hat am 17. März 1992 als Satzung Rechtskraft erlangt. Seit seiner Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Nr. 1 zwei rechtskräftige Änderungen erfahren.

Gegenstand des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 BauNVO sowie von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 wurde der nördliche Bereich in ein Sondergebiet Baumarkt umgewidmet. Inhalt der 2. Änderung und Ergänzung war die Neuregelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb der GE-Flächen bezüglich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 700 m².

Da die 1. Änderung keine Rechtskraft erlangt hat, wurde die 2. Änderung namentlich in 1. Änderung gewandelt und erhielt mit Ablauf des 02.06.2006 Rechtskraft.

Mit der rechtskräftigen 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde versucht, den südöstlichen Teil dieser Flächen im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung östlich der Dorfstraße für mischgebietstypische Nutzungen vorzuhalten, jedoch konnte auch hier keine weitere Vermarktung erreicht werden.

Anlass der 4. Planänderung war die beabsichtigte Erweiterung des Möbelunternehmens Pfiff. Diese ist ebenfalls nicht zur Rechtskraft gelangt, da das Unternehmen von dem Vorhaben Abstand genommen hat.

1.2 Anlass und Ziel der 5. Änderung und Ergänzung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da im Gewerbegebiet Gägelow in den letzten Jahren zunehmend Werbeanlagen ohne Baugenehmigung errichtet wurden. Das Ziel der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 besteht daher in der künftigen Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1.

Mit der Aufnahme der Ergänzungsfläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Werbeanlage innerhalb des Ergänzungsbereiches geschaffen werden.

Des Weiteren sollen im gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 die Festsetzungen hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen auf Übereinstimmung mit den planerischen Zielen der Gemeinde überprüft werden.

Von dem im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss formulierten Ziel, die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel zu steuern und ggf. zu unterbinden, wird Abstand genommen. Mit dem nicht realisierten Neubau eines Möbelhauses ist das planungsrechtliche Erfordernis hierfür entfallen.

Durch die beabsichtigte Änderung und Ergänzung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung ebenso wie die Verkehrskonzeption nicht berührt. Daher kann die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 umfasst das Gebiet südlich der Bundesstraße B 105, östlich des MEZ, nördlich des Dorfgelbietes Gägelow und westlich der Gewerbegebietsflächen am Gewerbering (Änderungsflächen) sowie die Flurstücke 19/10, 159/3 und 155/52 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, welche die Ergänzungsfläche bilden. Die Ergänzungsfläche besitzt eine Größe von rund 4530 m².

1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung den Bereich der Ergänzung als gemischte Baufläche (M) ausweist. Die gesamte Planung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 16.11.2010 bestätigt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 5. Änderung und Ergänzung wurden die Vermessung des Vermessungsbüros Bauer, die Topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000 sowie der Ursprungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil" verwendet.

2. Festsetzungen der 5. Änderung und Ergänzung

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Gewerbegebietes Gägelow sowie eine Ergänzungsfläche nördlich des Gewerbegebietes. Im Gewerbegebiet, das nicht vollständig ausgelastet ist, haben sich die verschiedensten Gewerbe-, Einzelhandels- und Handwerksbetriebe angesiedelt.



Diverse Werbeanlagen an der B

Im Ergänzungsbereich befinden sich öffentliche Grünflächen, die als Verkehrsgrün angesprochen werden können sowie unbefestigte Wege, die der Erschließung angrenzender Wohngebäude dienen.

Im Bereich öffentlicher Flächen, vor allem an den Straßenrändern befinden sich eine Vielzahl von Werbeanlagen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 5. Änderung kommt es innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Des Weiteren wird der Geltungsbereich im Norden um eine Ergänzungsfläche erweitert.

Die Änderung wird erforderlich, da es in den vergangenen Jahren im Plangebiet, das den westlichen Teil des Gewerbegebietes Gägelow umfasst, zu einem regelrechten "Wildwuchs" von Werbeanlagen bzw. -schildern im öffentlichen Raum kam. Die nicht genehmigten Anlagen sollen zurückgebaut werden, da hierfür eine Baugenehmigung von Nöten gewesen wäre. Lediglich die Werbeanlagen an den Fassaden Betriebe und Einrichtungen sollen bestehen bleiben.

Das Ziel der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 besteht daher in der künftigen Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen werden im Rahmen des Planverfahrens aufgehoben. Das gilt ebenso für die in der 1. und 2. Änderung diesbezüglich getroffenen Festsetzungen. Dementsprechend sind Werbeanlagen in den Mischgebieten nur auf den privaten Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Größe von 1,0m², soweit sie an Gebäuden angebracht sind und 1,5 m² soweit sie nicht an Gebäuden angebracht sind, nicht überschreiten. Für die Gewerbegebiete wird auf den privaten Grundstücken keine Einschränkung vorgenommen. Hier gelten die „Werbeanlagensatzung der Gemeinde Gägelow“ -soweit rechtskräftig- bzw. die Regelungen der Landesbauordnung.

Auf den öffentlichen Flächen sind Werbeanlagen mit Ausnahme der dafür ausgewiesenen Flächen generell unzulässig.

Um zusätzliche Werbeflächen zu schaffen, werden von der Gemeinde sowohl auf einer öffentlichen Fläche im Ergänzungsbereich als auch innerhalb des Gewerbegebietes neue Werbepylonen aufgestellt.

Im Ergänzungsbereich, der sich nördlich der Bundesstraße B 105 befindet, wird auf dem Flurstück 19/10 der Flur 1, Gemarkung Gägelow ein dreiseitiger Werbepylon mit einer Höhe von ca. 8,5 m Höhe errichtet. Die Seiten werden jeweils eine Kantenlänge von rund 2 m besitzen. Bezüglich des Baus des Pylons ist zwischen der Landesstraße L 01, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und dem Werbepylon ein Abstand von 20 m einzuhalten. Dies wurde bei der Ausweisung der Baugrenzen berücksichtigt. Innerhalb des Änderungsbereiches werden im öffentlichen Raum zusätzlich zwei kleinere Werbepylonen errichtet.



Fläche für Werbepylon an der B 105

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil" in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert weiter.

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.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

Zur Information der Bauausführenden werden folgende Hinweise erteilt:

Durch den Änderungsbereich verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen der Zweckverbände Wismar und Grevesmühlen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Schachterlaubnis einzuholen.

Über die durch das Plangebiet verlaufenden Stromversorgungsleitungen sind ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn die notwendigen Informationen abzufragen.

Die Verläufe der jeweiligen Leitungen wurden von einem Vermesser örtlich eingemessen und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Bezüglich der Kommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind spätestens 2 Wochen vor Baubeginn die aktuellen Informationen zum Trassenverlauf einzuholen.

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich teilweise in Privatbesitz und teilweise in öffentlicher Hand.

Die Planungskosten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes werden vollständig von der Gemeinde übernommen.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung und Nutzung des Werbepylons stehenden Kosten werden privat finanziert.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert weiter. Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zwar wird im Ergänzungsbereich innerhalb der Baugrenzen ein rund 9 m² großes Fundament für eine Werbeanlage gegossen und somit Boden versiegelt, jedoch handelt es sich hierbei um eine stark vorbelastete Grünfläche. Die Grünfläche befindet sich auf einer Verkehrsinsel an einer sehr stark befahrenen Kreuzung. Des Weiteren verlaufen Wasser- und Abwasserleitungen, eine Gas-Mitteldruckleitung sowie Stromleitungen durch die Grünfläche. Als Zugang für die regelmäßige Wartung der Leitungen wurden diverse Schächte auf der Grünfläche angelegt. Um diese Zugänge stets zugänglich zu halten wird die Grünfläche intensiv gemäht. Es handelt sich demzufolge um eine extrem artenarme Verkehrsgrünfläche. Von der Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen wird daher abgesehen.

6. Artenschutz

Im Änderungsbereich werden keinen artenschutzrechtlichen Belange berührt, da hier lediglich Örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen modifiziert werden.

Die als Ergänzung geplante Fläche ist eine intensiv gepflegte Grünfläche im Sinne von Verkehrsgrün mit starker Vorbelastung. Das Potential des Siedlungsbiotopes als Lebensraum wird daher als gering eingeschätzt. Auch bei Vorortbegehungen wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten vorgefunden.

Mit der aufgrund des geplanten Vorhabens äußerst geringen zusätzlichen Versiegelung ist aus Sicht der Gemeinde die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Lebensräume für Flora und Fauna nicht gegeben.

7. Sonstiges

Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011


Der Bürgermeister

K O P I E

