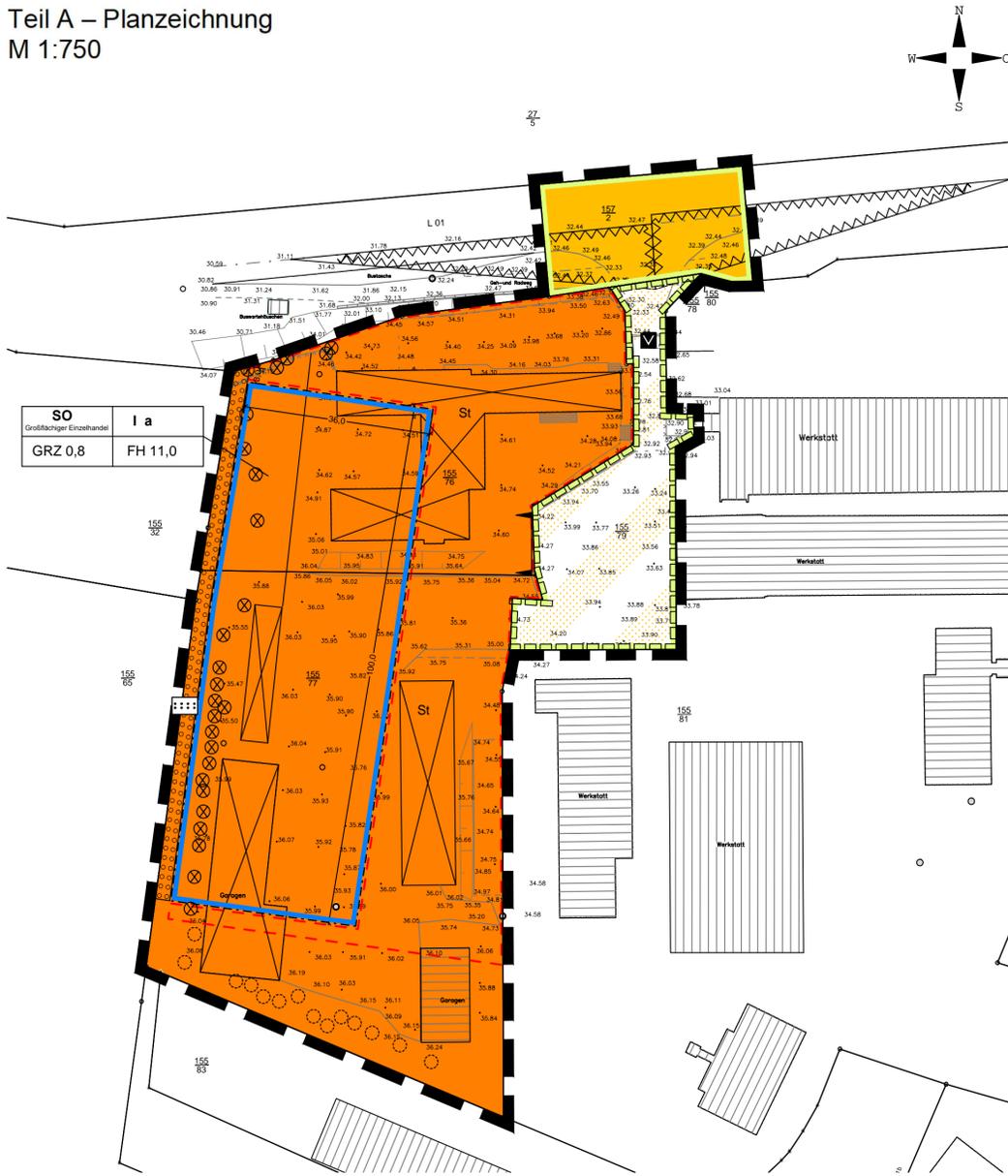


# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“

Teil A – Planzeichnung  
M 1:750



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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)

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise

**Baugrenze**

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

**St** Straßenverkehrsfläche  
**St** Straßenbegrenzungslinie  
**St** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Zuwegung, privat  
**St** geschwindigkeitsreduzierter Bereich  
**St** Ein- und Ausfahrbereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

**St** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, privat

**St** Hecke, privat

**Sonstige Planzeichen**

**St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze, privat

**St** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen

**St** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck

**St** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**St** vorhandene bauliche Anlagen

**St** vorhandene Flurstücksgrenzen

**St** Flurstücksnr.

→ 5,0 → Bemaßung in m

**St** künftig fortfallend

**St** Bäume, künftig fortfallend

**St** Bäume, Bestand

### Hinweise

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 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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 Werkzeuge 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 Tiefbaumaßnahmen 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 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) 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 Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (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, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

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

### 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) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 682) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom ..... 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 rechtswirksamen Änderungen.

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

**1.1** In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1 200 m<sup>2</sup> 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, Anlieferungsbereiche, Stellplatz für Einkaufswagen etc.), zulässig.

**1.2** Es ist eine maximale Firsthöhe von 11,0 m zulässig. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.

**1.3** Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von zwei Werbepylonen, von sechs Fahnenmasten und notwendigen Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 8,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

**2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet 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 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)  
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. 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. Grundstückseinfriedigungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

**6. 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 §§ 1a und 202 BauGB)

**6.1** Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutz- und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.  
**6.2** 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*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartrieel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus domestica*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) sowie Obststräucher.

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

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

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

**6.6** 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.

**6.7** Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste 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.

**6.8** 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 Nischenbrüthenhöhlen (CEF) sowie ein Sperlingsmehrfachquartier (FCS) fachgerecht an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen. Die Anbringung hat vor Baubeginn bzw. vor der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, spätestens bis zum 1. April 2021 zu erfolgen.

**7. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

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

**7.2** Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Materialien zulässig.

**7.3** 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 vortauschen, ist unzulässig.

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

**7.5** Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

**7.6** Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

### Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ am 03.03.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land.

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 ..... durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ..... (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

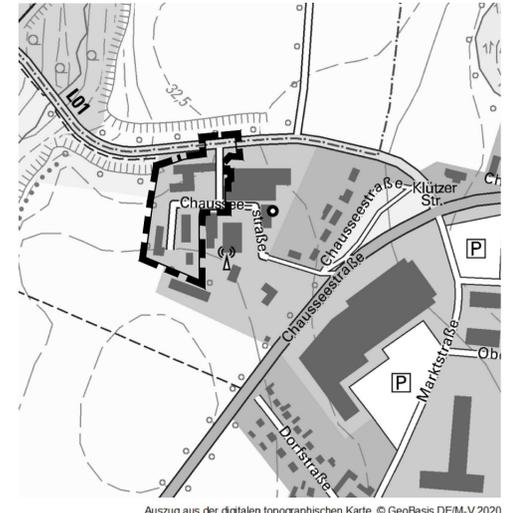
(9) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstdauern von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ist am ..... in Kraft getreten.

Gägelow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

### 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

ENTWURF

Bearbeitungsstand 03.08.2020

PLANUNGSBÜRO HUFMANN  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzshafen 17b • 23966 Wismar  
Tel. 03841 47064-0 • info@pbh-wismar.de