



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Die Landrätin**  
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
 Für die Gemeinde Gägelow  
 Rauthausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6314      **Fax** 03841 3040 86314  
**E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Grevesmühlen, 31.08.2020

**5. Änderung B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Gägelow**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 29.07.2020 , hier eingegangen am 03.08.2020**

Sehr geehrter Herr Janke ,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 5. Änderung B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Gägelow mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 04.05.2020 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

<b>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</b>	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt .

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

## Anlage

### Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

#### Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

#### I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzung für die Erweiterung und Ergänzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Für den sich nicht entwickelnden Bereich aus dem Flächennutzungsplan soll dieser angepasst werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine neue Erschließung vorgesehen.

Durch die Erweiterung der Baugrenze in Richtung Norden soll es möglich werden hier eine Halle anzuordnen, die gleichzeitig zur Reduzierung der Geräuschemissionen gegenüber dem angrenzenden WA beitragen soll. Damit sollen die derzeit immer wieder auftretenden Konflikte abgemildert werden. Umso unverständlicher ist es jedoch, dass mit der Vorbereitung von Lagerflächen unmittelbar an ein Wohnhaus angrenzend, ein neues Konfliktfeld eröffnet wird.

Als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist ein GE-Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbes. Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1.

(Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018, BauNVO § 8 Rn. 3.4)

Zu den Anforderungen an die Festsetzung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebiets siehe VGH BW, NK- U. v. 24.11.2000 – 5 S 2779/98 – DVBl. 2001, 1289).

Das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel, für die im B-Plan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete in der Nachbarschaft einer Altenpflegeeinrichtung nur nicht störende Betriebe zuzulassen, widerspricht der allgemeinen Zweckbestimmung von Gewerbegebieten und verletzt das Abwägungsgebot (BayVGH, U. v. 14.5.2003 – 14 N 98.3471 –, BayVBl. 2004, 110 = BRS 66 Nr. 25, 1. Leits.).

Aus den Gründen: „Der Störungsgrad solcher Betriebe liegt noch unterhalb der Schwelle eines Mischgebietes. Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, d. h. von Betrieben, die einen höheren zulässigen Störungsgrad aufweisen als in den Wohngebieten und im Mischgebiet verträglich ist. Werden bei eingeschränkten Gewerbegebieten generell nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kann zwar – weil die Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen ist – die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets noch gewahrt sein. Durch den vorliegend generellen Ausschluss aller störenden Gewerbebetriebe für einen Bereich von etwa 3,87 ha umfassenden

Gewerbegebietsflächen wird jedoch die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstypus eines Gewerbegebietes ausgeschlossen“ (BayVGH, aaO.).

(Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018, BauNVO § 8 )

Der BayVGH ist zu Recht zu dem Ergebnis gekommen, dass es ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störungsgrad in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässiger „sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe“ nicht gibt.

(Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018, BauNVO § 8 )

## II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

## III. Planerische Festsetzungen

### *Planzeichnung:*

Gewässerschutzstreifen: Ich weise darauf hin, dass die Ausnahme zum Gewässerschutzstreifen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen muss.

In die Planunterlagen sind auch im nördlichen GEe 1 und im GEe 2 Höhenpunkte anzugeben, da andernfalls die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht prüfbar sind.

### *Planzeichenerklärung:*

#### *Text - Teil B:*

Zu 1.1.

Zur zweifelsfreien Auslegung halte ich es für erforderlich hier mit anzuführen welche Gewerbebetriebe hier nach der Art der Beeinträchtigung zulässig sind: **Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

Das sind die Gewerbebetriebe, die üblicherweise im MI zulässig sind. Diese Festsetzung jedoch würde der Begründung widersprechen, wonach im GEe1 nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein sollen. Diese jedoch sind im WA zulässig.

„Der BayVGH ist zu Recht zu dem Ergebnis gekommen, dass es ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störungsgrad in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässiger „sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe“ nicht gibt.

(Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018, BauNVO § 8 ).“

Festsetzung und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Zu 1.2

Die Zulässigkeit von Lagerplätzen und die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet widersprechen sich (dazu Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde).

Weiterhin verlangt die Reduzierung auf nur eine Nutzungsart eine besondere städtebauliche Begründung.

„Es muss insofern dargelegt werden, warum es gerade des Ausschlusses oder der Beschränkung eines bestimmten Anlagentyps bedarf. Jedoch muss das

städtebauliche Planungskonzept schlüssig und systemgerecht sein. Es dürfen daher nicht Nutzungsunterarten wegen strukturellen Störungen ausgeschlossen werden und andere nicht, obwohl diese die gleichen Störwirkungen und Fehlentwicklung erwarten lassen (so zutreffend VGH Mannheim ZfBR 2014, 155; vgl. dazu auch VGH Mannheim NVwZ-RR 2014, 21 und VGH Mannheim DVBl 2011, 1102).

(BeckOK BauNVO/Spannowsky, 22. Ed. 15.9.2019, BauNVO § 1 Rn. 235.2)“

Gerade aber darauf wird in der Begründung abgezielt. So dass diese Begründung ins Leere läuft.

Zu 1.3

Von welchem Stand ist die mittlere Höhenlage zu ermitteln? Offensichtlich sind schon mehrere Geländeregulierungen durchgeführt worden. Ggf. sollte ein Bezugspunkt festgesetzt werden oder zumindest die derzeit tatsächlichen Höhen, die bei der Ermittlung herangezogen werden können, in die Planunterlage aufgenommen werden.

Zu 3

Die Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers für die geplante Erschließung ist erforderlich.

Nach dem Überflugfoto sind Zufahrt und Ausfahrt immer nur aus bzw. in eine Richtung möglich. Ob eine solche Einschränkung dem Planungsziel entspricht ist zu bezweifeln und sollte durch die Gemeinde nochmals geprüft werden.



Zu 4.

Entsprechend der Begründung soll die Löschwasserversorgung über den Hydranten gesichert sein. Der Priestersee ist nur zusätzlich zu nutzen. Von daher sollte hier nur angegeben werden zu wessen Gunsten welches Recht hier festgesetzt wird.

Zu 5.

Mit Satzungsbeschluss muss der Nachweis einer gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung vorliegen.

Zu 6.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist zu prüfen. Von welcher Geländeeinbindung gem. Begründung ist hier auszugehen?

Zu 7.1.

Ich gehe davon aus, dass hier 3 reihig gemeint ist. Dann sind die 3 m Breite zu prüfen bzw. die Festsetzung der Baugrenze unmittelbar an die Hecke.

Zu 8.5

Der Seezugang ist als private Grünfläche festgesetzt, es ist Übereinstimmung zwischen Plan und Festsetzung herzustellen.

Zu 9.

Ich weise darauf hin, dass die entsprechenden DIN Vorschriften im Amt zur Einsichtnahme vorliegen müssen, oder die entsprechenden Formeln zur Berechnung in der Festsetzung oder mit Bezug in der Begründung anzugeben sind, damit die Festsetzung dem Bestimmtheitsgebot entspricht.

#### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 2.2

Satz 1: die Aussage ist falsch, den die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist nur im uneingeschränkten Gewerbegebiet zulässig, hier aber ist eine Einschränkung hinsichtlich des Störgrades vorgesehen. Der Satz steht zudem im Widerspruch zu Satz 2 hier verweise ich zudem auf meine zuvor gemachten Ausführungen.

Zu 5.

Hier sollten Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Wohnbebauung unter Beachtung der Konfliktbewältigung getroffen werden. Eine Wiedergabe der Festsetzungen ersetzt nicht die erforderliche Erläuterung der Festsetzung nicht.

#### Bauordnung und Umwelt

<b>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

#### Artenschutz: Herr Höpel

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng

geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Die Planunterlagen enthalten auch eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, welche zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund der Lage und derzeitigen Nutzung der Fläche, nur Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf mögliche Ansiedlungen von Brutvögel erforderlich werden. Diese wurden in der Satzung, hier unter Hinweise, entsprechend mit aufgenommen.

Die Einschätzung wird mitgetragen, die enthaltenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten und einzuhalten.

### **Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel**

Der Planänderung stehen Belange des gesetzlichen Biotopschutzes entgegen, die nicht berücksichtigt worden sind.

In den Plangeltungsbereich sollen Flächen (GEe 2, Lagerplatz) am Priestersee einbezogen werden. Die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen erfolgt in Richtung Priestersee. Der Verlandungsbereich und die Schwimmblattzone des Gewässers sind unter den Biotop-Nr. NWM11372 u. NWM11371 in das Biotopverzeichnis eingetragen worden und unterliegen den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 Abs. 1 NatSchAG. Diese Biotope liegen lt. Planbegründung (s. S. 15) teilweise innerhalb der Wirkzone I (50 m), die von der erweiterten Gewerbefläche ausgeht.

In das Biotopverzeichnis ist ein flächiger Gehölzbiotop (Biotop-Nr. 11369) als Feldgehölz eingetragen worden, der im Luftbild 2019 nicht mehr vorhanden ist. Lt. Begründung zum B-Plan kann kein Grund für die Abweichung zwischen der Darstellung und dem aktuellen Bestand festgestellt werden. Mein Luftbildabgleich ergab, dass bis 2016 mindestens noch Reste des Gehölzbestandes vorhanden gewesen sind. Der Gehölzbestand ist ohne Naturschutzgenehmigung vollständig beseitigt worden. Der Sachverhalt ist seitens des Plangebers ggf. unter Einbeziehung des Grundstückseigentümers/-nutzers aufzuklären.

Nach meinem Kenntnisstand ist die aktuelle Nutzung der Erweiterungsfläche nicht genehmigt. D. h. es kann nicht von einer bestandsgeschützten Beeinträchtigung der geschützten Biotope innerhalb der Wirkzone I ausgegangen werden. Das Luftbild 2005 belegt, dass ursprünglich auf der Erweiterungsfläche keine Lagerflächennutzung stattgefunden hat. Da die Erweiterungsfläche und damit die gewerbliche Nutzung näher an die o. g. geschützten Biotope am/im Priestersee heran rückt, sind Teilflächen der geschützten Biotope innerhalb der Wirkzone I betroffen und werden beeinträchtigt. Lt. den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Anlage 5 sind bei Gewerbegebieten zwei Wirkzonen zur Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (I: 50 m, II: 200 m). Innerhalb der Wirkzone I ist für die Funktionsbeeinträchtigungen der geschützten Biotope ein Wirkfaktor von 0,5 (d. h. Wirkintensität 50%) zu bilanzieren (s. Pkt. 2.4 HzE). Die Wirkintensität von 50% entspricht einer unzulässigen erheblichen Beeinträchtigung der betroffenen Biotope im Sinne von § 20 Abs. 1 NatSchAG. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur

zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V).

Entgegen der Darstellung im Erläuterungsbericht (s. S. 16) werden durch die Planänderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbestandortes in Gägelow schaffen, in deren Folge Teilflächen der gesetzlich geschützte Biotope im Uferbereich des Priestersees in unzulässiger Art und Weise erheblich mittelbar beeinträchtigt werden. Durch den Plangeber ist zu prüfen, ob diese Beeinträchtigungen z. B. durch Reduzierung der Erweiterungsfläche vermeidbar sind (s. g. Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG). Wenn dies aus darzulegenden, plausiblen Gründen nicht möglich ist und nachweislich eine der beiden Genehmigungsvoraussetzungen des § 20 Abs. 3 NatSchAG (s. o.) vorliegt, ist durch den Plangeber bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilen einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG zu stellen. Die begründeten Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 5x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind. Den Antragsunterlagen ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beizufügen.

## Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Hinweise zur Eingriffsregelung** (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg**  
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):  
Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a.  
Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

## Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

### **1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Entsprechende Anschlussgestattungen bzw. Änderungen des bestehenden Anschlusses für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

### **2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen bzw. Änderungen bestehender Anlagen sind beim Verband zu beantragen.

Für die gewerbliche Nutzungen (Waschplatz-Ölabscheider) sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) zu stellen.

### **3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Gägelow, die den Zweckverband Grevesmühlen beauftragt hat. Die Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Der Gewerbestand-ort wird nicht öffentlich entsorgt.

Im Teil B-Text des Planes wird unter Punkt 5 festgeschrieben, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken und Flächen zur Versickerung zu bringen ist. Für nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist die Ableitung zum Priestersee als bestehende Vorflut angegeben.

Mit dem Punkt 3 der Begründung wird diese Variante der Niederschlagswasserbeseitigung bestätigt.

Bei der geplanten dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Zur Erweiterung des Gewerbestandortes bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da sie eine Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist u.a. die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien dar. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken sind in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer im betroffenen Abschnitt des B-Planes Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im

Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten. Entsprechende Hinweise zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Mit der Nutzung bestehender Entwässerungsanlagen zum Priestersee werden Grundstücke anderer Eigentümer in Anspruch genommen. Die Nutzung der Anlagen ist privatrechtlich durch Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erweiterung zu regeln.

## **5. Gewässerschutz:**

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 wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. 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 anzeigepflichtig.

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 Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Im südwestlichen Plangebiet GEE 2 streift der Ablauf des Priestersees als Rohrleitung und Gewässer II. Ordnung 11:0:3/4 diesen Bereich. Die Unterhaltungslast obliegt dem Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste“ Der WBV ist mit einzubeziehen. Beidseitig des Gewässers (auch in verrohrten Bereichen) ist als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen (Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auszuweisen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG). Zuständig für den Gewässerausbau ist die Gemeinde. Das Verwaltungsverfahren kann als gesondertes wasserrechtliches Verfahren erfolgen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die nördlich des Planänderungsbereiches befindlichen Wohngrundstücke liegen ca. 2,5 Meter über dem Niveau des Neubauvorhabens „Halle“. Diesbezüglich ist mit Hang – und Schichtenwasser zu rechnen, dass dem natürlichen Gefälle nach der Vorflut zufließt bzw. versickert.

## Rechtsgrundlagen

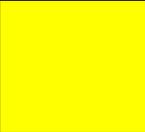
**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

## Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Abfallrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

## Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Planung sieht für die Fläche GEe2 eine Nutzung als Lagerplatz vor. Tatsächlich findet die Nutzung bereits seit Jahren statt. Sie ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 LBauO eine bauliche Nutzung.

Die Fläche GEe2 ist weitgehend identisch mit dem Flurstück 160/12 der Flur 1 der Gemarkung Gägelow. Lediglich der nördlich, an den Priestersee grenzende, trapezförmig geschnittene Teil von ca. 10 m – 20 m Breite liegt nicht im Plangebiet. Auf dem Luftbild 2005 zeigt sich das gesamte Flurstück als Grünland. Gemäß Luftbildern wurden bereits 2008 in dem nördlichen, nicht zum Plangebiet zählenden Teil, Aufschüttungen vorgenommen. 2012 erstreckten sich Bodenarbeiten auf praktisch das gesamte Flurstück, also auch das Gebiet des GEe2. Möglicherweise handelt es sich um Aufschüttungen von dem östlich benachbarten GEe1, auf dem zu dem Zeitpunkt auch Erdarbeiten erkennbar sind. Vermutlich handelt es sich um Bodenabträge des ursprünglich nach Norden hin ansteigenden Geländes (siehe TOP-Karten 1980, 1995, sowie Luftbild 1991, auf dem das Plangebiet noch ohne sichtbaren Geländesprung ackerbaulich genutzt ist). Mit Schreiben vom 29. Mai 2015 erhielt der Bauherr eine abfallrechtliche Anordnung zur Entfernung von Bauschutt. Die Lagerung von offenkundigen Abfällen ist seitdem nicht mehr zu beobachten. Auf dem Luftbild 2016 sind Baustoff- und Bodenlagerungen zu erkennen. Auf dem Luftbild 2019 ist im südlichen Bereich eine aus Betonplatten hergerichtete Flächenbefestigung von rd. 500 m<sup>2</sup> zu erkennen. Im zentralen Bereich befindet sich eine Aufschüttung von ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche. Am 16. November 2018 beantragte der Grundstückseigentümer eine Baugenehmigung für eine „ca. 3-jährige Lagerung von Baumaterialien“ wie „Pflastersteinen, Granitsteinen, Betonteilen, Schalungs- und Verbauteilen, Kies, Mutterboden, Lehm, Stahlkonstruktionen usw.“. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2019 aus bauplanungsrechtlichen Gründen abgelehnt. Das war wohl der Anlass für den vorliegenden Planentwurf. Derzeit erfolgt die Nutzung als Lagerplatz ohne Genehmigung und geduldet.

Durch die Nutzung werden die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 weitgehend vernichtet. Das ist bei der baulichen Nutzung eines zuvor nicht genutzten Grundstücks kaum vermeidbar. Verluste an Bodenfunktionen können gering vor allem gehalten werden, indem

1. die Nutzung auf Bodenflächen angesiedelt wird, deren Bodenfunktionen eine relativ geringere Qualität aufweist. Dies setzt alternative Standorte für die angestrebte Nutzung voraus.
2. die in Anspruch genommene Bodenfläche minimiert wird.

Eine Prüfung alternativer Standorte kann ich den Planunterlagen nicht entnehmen. Sie sollte nachgeholt werden. Dabei ist für die Fläche des GEe2 der Zustand des Bodens anzunehmen, den dieser vor der Vornahme von Aufschüttungen und Ausnahme der Lagerungen hatte. Der Bedarf

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	✘
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ mit Planungsstand vom 04.05.2020, da die Belange des Immissionsschutzes nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung wird das Ziel verfolgt, die Baugrenzen innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche zu erweitern und eine zusätzliche Fläche als nicht bebaubarer Lagerplatz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Lagerfläche soll auf dem Flurstück 160/12, Flur 1 der Gemarkung Gägelow über eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 2 Lagerplatz planungsrechtlich ermöglicht werden. Für die Gewerbefläche GEE 2 erfolgt im Entwurf der Satzung eine Einschränkung der maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf 61 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und auf 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts. Hochbauten werden ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Schallschutz beruhen auf der *Schalltechnischen Untersuchung für die 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ in Gägelow* des Büros *Lärmschutz Seeburg* aus Rostock vom 02.04.2020. Die Untersuchung beschränkt sich auf die Berechnung der maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Weitergehende Berechnungen, ob sich beispielsweise die beim Betrieb einer Lagerfläche typischerweise ergebenden Geräuschspitzen später beim planungsrechtlich zu ermöglichen Lagerbetrieb innerhalb der nach TA Lärm zulässigen Werte befinden, sind in der Untersuchung nicht enthalten.

Für weitere Emissionen (Stäube, Erschütterungen, ggf. Gerüche) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) liegen weder Untersuchungen/Gutachten vor, noch werden hierzu Aussagen in der Begründung zum Satzungsentwurf getroffen.

Der Lagerfläche unmittelbar westlich benachbart befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung auf den Flurstücken 160/7 und 160/11 in einer **Entfernung von rund 3 m (!)** zur Grenze des geplanten Lagerplatzes mit der Schutzbedürftigkeit entsprechend der eines Mischgebietes.

Bei Lagerplätzen handelt es sich um Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die, nach Einstufung der BauNVO wegen des ihnen innewohnenden erheblichen Störpotentials, regelmäßig nur in unbeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind (vgl. u.a. OVG Münster U. v. 21.03.1995 – 11 A 1089/9, VG Ansbach U. v. 22.02.2018 – AN 3 K 16.02050).

Das erhebliche Störpotential von Lagerplätzen begründet sich in der Regel in der Emission impulshaltiger Geräusche und Erschütterungen in Verbindung mit Staubemissionen bei Lagerung von Schüttgütern und oftmals auch durch Geruchsemissionen gelagerter Stoffe.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Lagerplatzes in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist somit nach aktueller Rechtsprechung grundsätzlich nicht möglich.

Mit der vorliegenden Planung wird durch einen Abstand von lediglich drei Metern zwischen den nebeneinander liegenden und miteinander unverträglichen Nutzungen von Wohnen und Lagerplatzbetrieb gegen die immissionsschutzrechtliche Grundanforderung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG verstoßen. Die Planung nebeneinander liegender,

mit einander unverträglicher Nutzungen ist in aller Regel unzulässig (z.B. OVG Lüneburg NVwZ-RR 2002, 172/173, VGH München NJW 1983, 297). Städtebauliche Belange mit hohem Gewicht, die ein Zurückstellen der immissionsschutzrechtlichen Belange geboten erscheinen lassen, sind nicht erkennbar und werden in der Begründung zum Satzungsentwurf auch nicht genannt. Eine planungsrechtliche Absicherung von schon bestehenden und planungsrechtlich nicht legalisierten, emissionsträchtigen Nutzungen stellt für sich genommen keinen städtebaulichen Grund von besonderem Gewicht dar (OVG Münster U.v. 12.12.2012).

Bei der Ortsbegehung am 21.08.2020 wurde durch den Unterzeichner festgestellt, dass die Fläche, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Lagerplatz geschaffen werden sollen, schon als Lagerplatz genutzt wird. Gelagert wird offenes Schüttgut wie Sand, Bauschutt, Pflastersteine und Natursteine sowie Betonplatten. Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist davon auszugehen, dass diese vorhandene Nutzung beibehalten bzw. weiter intensiviert werden soll.

## **Brandschutz**

### **Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

#### Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

#### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen

Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in

Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und 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 (5) Werkzeuge nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

##### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Hinweise:

Für die geplante verkehrliche Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE I und GEE 2 über eine herzustellende Zufahrt von der Bundesstraße 105 ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrs-Ordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

Diesem Antrag ist auch die entsprechende Zustimmung (Sondernutzungserlaubnis / Aufgrabegenehmigung) des jeweiligen Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen. Zu beachten ist auch die vorhandene Radwegführung in diesem Bereich. Neuaufstellungen sowie Änderungen von vorhandenen amtlichen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- u. Markierungsplanes mit einer entsprechender Zustimmung des Straßenbaulastträgers bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

**FD Kataster und Vermessung**

**Siehe Anlage**

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Grevesmühlen-Land  
Für die Gemeinde Gägelow  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-84/20  
Datum: 05.08.2020

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),  
EM VIII 360

## **Landesplanerische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 28.07.2020 (Posteingang: 28.07.2020)  
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

### **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow bestehend aus Planzeichnung (Stand: Mai 2020) und Begründung vorgelegen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 14 umfasst das Betriebsgelände eines ansässigen Gewerbebetriebes. Planungsziel ist die Erweiterung der innerhalb des Gewerbegebietes bestehenden Baugrenzen und die Aufnahme einer zusätzlichen Fläche als nicht bebaubare Lagerfläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow wird für den Vorhabensbereich zum Teil bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Ergänzungsfläche wird jedoch als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Anschrift:**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

### **Raumordnerische Bewertung**

Mit dem Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

### **Bewertungsergebnis**

Dem Vorhaben der Gemeinde Gägelow stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

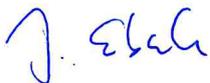
### **Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



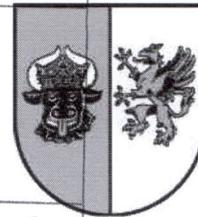
Jana Eberle

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**

Stadt Grevesmühlen  
Eingegangen

15. Aug. 2020

PR 1416



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Bgm	HA	KA	BA	OA

Stadt Grevesmühlen  
z.H. Frau Birchbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: [Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de](mailto:Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de)  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-198-20-5122-74022  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 14. August 2020

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“**

Ihr Schreiben vom 28.07.2020

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die 5. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 14 in Gägelow wird es nicht zum Entzug an landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen. Die betroffene Fläche ist überwiegend versiegelt und anthropogen beeinträchtigt. Es werden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

**3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

**Hausanschrift:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: [poststelle@staluwm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluwm.mv-regierung.de)

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz- sowie abfallrechtlich relevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.

Im Auftrag



Henning Remus

pers. abgegeben  
am 28.07.2020

Öffentlichkeitsbeteiligung  
Am Priestersee  
23968 Gägelow

Bauamt des Amtes  
Grevesmühlen-Land  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Gägelow, den 7/24/20

Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet Am Priestersee"-  
Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Einwohner des Wohngebietes "Mischgebiet Am Priestersee"  
geben zum Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet Am Priestersee" folgende  
Stellungnahme ab:

Dem Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet Am Priestersee" kann  
unsererseits nicht zugestimmt werden.

Anlass der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.  
14 ist die Erweiterungsabsicht des vorhandenen Gewerbetriebes  
mit einer **zusätzlichen Lagerhalle** (80 m lang und bis zu einer  
Firsthöhe von 9,5 m) sowie zugehörige Stellplätze und Zufahrten  
im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 nördlich an der  
angrenzenden Wohnbebauung.

Auf dem vorhandenen Gewerbegebiet ist eine Halle in der  
obengenannten Größe, die gewerblich genutzt wird, bereits  
vorhanden.

Des Weiteren soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine  
umzäunte Außenlagerfläche GE 2 planungsrechtlich gesichert  
werden.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete der 5. Änderung und  
Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 **soll** vorwiegend der

Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Aus den gemachten Erfahrungen der anliegenden Grundstückseigentümer gehen seit fast 19 Jahren, von dem vorhandenen Gewerbebetrieb erhebliche störende Lärm- und Staubbelastungen (umherfliegender feiner Kies) aus. Mehrfach mündliche Beschwerden gegenüber dem Gewerbetreibenden und schriftliche Beschwerden an das Ordnungs- und Bauamt in GVM (siehe Anlage), blieben ohne Erfolg.

So wurde Kies ausgebaggert, die ausgebaggerten Flächen mit Bauschutt und Abbruchbeton, Straßenasphalt aufgefüllt und mit der Straßenwalze und großem Straßenrüttler in das Erdreich eingewalzt, so daß unsere Häuser vibrierten und das Geschirr in den Schränken klirrte.

Es werden ständig mit dem LKW und Radlader Straßenplatten verlegt und Erdtransporte von einer Seite des Gewerbegebietes zur anderen Seite transportiert. Die Bautätigkeiten nehmen kein Ende. Selbst Samstags wird noch zwischen 18.00 Uhr und 20.30 Uhr gearbeitet.

Mit dem Bau einer erneuten Lagerhalle auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet an das nördliche Wohngebiet, ist wiederum mit zusätzlichem Lärm-, und Staubbelastungen und Erderschütterungen zu rechnen.

Mit der Bebauung der zusätzlichen Lagerhalle und der Nutzung des Lagerplatzes **sind gemäß dem Entwurf potentielle baubedingte Lärm- und Lichtimmissionen** verbunden, die nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der geringfügigen Erweiterung als nicht erheblich und störend eingestuft werden.???

Im §15 Abs. 1 BauNVO steht etwas von einem Rücksichtnahmegebot.

Ein sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindliches Wohngebäude darf nicht "erdrückt" werden. Wie soll das gehen bei einer Lagerhalle bei einer Höhe von 9,5 m. In diesem Zusammenhang steht ebenfalls die Frage der Schattenbildung auf die Grundstücke. Grundstückseigentümer müssen sich an die maximale Flächenbebauung halten, warum darf man für ein Gewerbegebiet einfach so die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,8 erhöhen?

Zusätzlich wird die Lagerhalle eine Wertminderung unserer Grundstücke und des Wohngebietes Am Priesersee bedeuten. Wer möchte auf seinem eigenem Grundstück ständig Lärm und Staub ertragen, oder auf die nahe stehende Lagerhalle schauen. Das Landschaftsbild wird somit gemindert.

Es war und ist ein Aufenthalt zum Entspannen und Erholen auf unseren Grundstücken auf Grund der Lärm- und Staubbelastung kaum möglich. Zwischenzeitlich sind viele der Grundstückseigentümer im Ruhestand und den ganzen Tag zu Hause. Der Lebensraum beschränkt sich vielfach auf das eigene Heim.

Aus den einzusehenden Unterlagen geht **nicht** hervor, was in der zusätzlichen Lagerhalle GE 1 und dem Lagerfläche GE 2 gelagert werden soll.

Müssen wir Anwohner nicht vor dem Bau erfahren, was dort gelagert wird?

Mit dem Lagergut werden möglicherweise wechselnde Transporte zur Be- und Entlagerung auch Tag und Nacht sowie am Wochenende und an Feiertagen erforderlich.

Je häufiger das Lager be- oder entladen wird, um so größer der Lärm durch die Fahrzeuge, der zur weiteren Beeinträchtigung unserer Lebensqualität führt.

Das mit der neuen Lagerhalle eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmung erzeugt werden soll, ist offen.

Die Frage der Schaffung von neuen zusätzlichen Arbeitsplätzen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen ist nicht in dem Entwurf dargelegt worden.

Über das Thema "Brandschutz" wurden keine Aussagen in dem Entwurf getroffen, außer dass genügend Löschwasser im Priesersee und die Hydranten im Wohngebiet vorhanden seien.

Für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebaungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet Am Priesersee" wurde u.a. eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, es wurden die Umweltbelange, geschützte Biotope, Pflanzen und Artenschutz sowie Denkmalschutz seitenweise bewertet, aber es wurde nicht auf die Belange der Grundstückseigentümer und deren Gesundheit eingegangen.

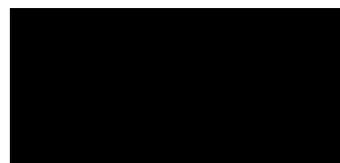
Warum wurden die Anwohner nicht früher informiert?  
Es hat keiner aus der Gemeinde mit den Anwohnern gesprochen.

Die im Entwurf unter Pkt. 7.4. - Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk-angesprochene Koniferenhecke im Norden des Planungsgebietes durch die Anpflanzung einer mehrstufig aufgebauten Hecke aus Sträuchern heimischer Arten zu ersetzen, ist widersprüchlich. Einerseits ist die bereits seit Jahren gewachsene Koniferenhecke als Schutz vor Lärm und Staub für die Grundstücksbesitzer, sowie als Nistplätze für die wildlebenden Vogelarten dienlich. Die Koniferenhecke zu entfernen, um eine mehrstufige aufgebaute Hecke aus heimischen und standortgerechten Stäuchern anzupflanzen, ist nicht umweltverträglich, da die neue Hecke wieder Jahre benötigt, um Schutz für die Bewohner und der Tierwelt zu bieten. Außerdem bieten nur Koniferen Sichtschutz im Winter, Stäucher verlieren die Blätter. Unsere Frage besteht noch dazu, wer kontrolliert die Pflege der neuen Hecke, wenn sie unsere Grundstücksgrenzen überwuchert?

Auf der Bauausschußsitzung am 15.05.2020 wurde der Entwurf über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet Am Priestersee" unter Pkt. 5 erläutert. Hierzu wurden auch Einwände zum Bau einer zusätzlichen Lagerhalle von Grundstückseigentümer Am Priestersee dargelegt, leider bisher ohne Reaktion.

In einem OZ-Artikel vom 26.06.2020 war die Äußerung vom Bürgermeister zu lesen "Keiner der Gemeindevertreter will eine Entscheidung gegen die Bürger treffen", und trotzdem wurde im Bauausschuss am 15.05.2020 und der Gemeindevertretersitzung am 26.05.2020 ohne Kommentar von den jeweiligen Mitgliedern die öffentliche Auslegung des Entwurfes bestimmt.

Wir bitten Sie, bei weiteren Entscheidungen auch an uns, die betroffenen Anwohner zu denken.





Kopie  
D. K.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Ordnungsamt  
Börzower Weg 3  
23936 Grevesmühlen

Gägelow, den 17.06.2012

Beschwerde über die Durchführung von Erdarbeiten der Fa. Bauer  
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir wohnen seit 2001 in unserem Haus Am Priestersee 1.

In der Vergangenheit haben wir immer die Bautätigkeiten und die Ruhestörungen der Fa. Bauer (insbesondere von [REDACTED] auf dem Gelände, auf dem die Lagerhalle erbaut wurde, hingenommen.

Zur Zeit ist es so, dass generell samstags von morgens ca. 9.00 Uhr bis abends z.T. bis 20.00 Uhr Erdarbeiten mit Baggern, Kippen und schwerer Straßenwalze nach dem der Kiesabbau vorgenommen wurde, die vorhandenen großen Flächen mit Bauschutt (sprich großen Abbruchteilen und Betonplatten und -steinen) verfüllt werden und mit den Baggern und der großen Straßenwalze stundenlang die Schutthaufen geglättet und befestigt werden. Durch den massiven Kiesabbau und das Verfüllen mit Bauschutt sowie das Walzen mit der Straßenwalze ist unser Haus bereits über Wochen und Monate Erschütterungen ausgesetzt. Wir werden durch diese Bautätigkeiten in unserer Lebensqualität erheblich beeinträchtigt. Durch den Krach am Wochenende ist eine Erholungsphase für die Tätigkeit der kommenden Woche nicht mehr gegeben.

Eine weitere Frage stellt sich uns. Wer kommt für die Schäden durch die Erschütterungen an unserem Haus und Grundstück auf.

Durch das Dröhnen der Bagger, Raupen und Walze ist ebenfalls eine gesundheitliche Beeinträchtigung auf Dauer nicht ausgeschlossen. Ein öffnen der Fenster ist bei sommerlichen Temperatur einfach nicht mehr möglich. Die Vibrationen und das Dröhnen

---

schädigt das Gehör.

Wir bitten Sie zu prüfen, ob für die so durchgeführten Erdarbeiten die entsprechenden Genehmigungen vorliegen und uns zu benachrichtigen, wann die Lärmbelästigungen endlich ein Ende haben und wer für die Schäden an Haus und Grundstück aufkommt.

Mit freundlichem Gruß

██████████

████████████████████

██████████

1 x Kopie - Bauamt des LK NWM z. K. und Bearbeitung