

GEMEINDE GÄGELOW

5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 24.09.2021

**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@afnwm.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 (LPlG), 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 Vorhabenbereich zum Teil bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Ergänzungsfäche 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.

Die Gemeinde Gägelow nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

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.

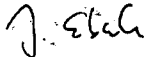
Abschließende Hinweise:

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 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Der abschließende Hinweis wird beachtet.



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 André Reinsch
 Zimmer 2.217 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
 Telefon 03841 3040 6315 Fax 03841 3040 86315
 E-Mail a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 01.07.2021.

5. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 11.05.2021, hier eingegangen am 11.05.2021

Sehr geehrter Herr Müller,

Grundlage der Stellungnahme bilden die geänderten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 31.03.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 3a BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

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

Seite 1/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreisitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
 BIC HOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauplanung/Verwaltungslotse

Seite 2/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE469HW00000033673

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden geänderten Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 3a BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeinde Gägelow zu beachten sind:

I. Allgemeines.

Die erneute Auslegung wird notwendig, weil aufgrund der Hinweise der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB das westliche Gewerbegebiet (GEe 2) verkleinert wurde.

Es wird seitens der Bauleitplanung sämtlichst auf die Hinweise der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB hingewiesen: Diese haben zum großen Teil immer noch Gültigkeit.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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.	

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

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass auf die Hinweise der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen wird. Die entsprechende Stellungnahme des Fachbereiches Bauleitplanung wird im Anschluss an diese Stellungnahme des Landkreises behandelt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Gemeinde setzt sich nachfolgend mit den Kritikpunkten der unteren Naturschutzbehörde auseinander.

Artenschutz

Die allgemeinen Ausführungen und gesetzlichen Grundlagen zum genannten Artenschutz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

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. Teilflächen dieser GE-Fläche sind als flächiger Gehölzbiotop (Biotop-Nr. 11369, Feldgehölz) in das Biotopverzeichnis eingetragen worden. Dieser Gehölzbestand ist im Luftbild 2019 nicht mehr vorhanden. 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 Aufgebers ggf. unter Einbeziehung des Grundstückseigentümers/-nutzers aufzuklären. Nach meinem Kenntnisstand ist die aktuelle Nutzung der Erweiterungsfläche nicht genehmigt.

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).

Rechtsgrundlagen

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

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

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

Seite 4/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreitzitz Wismar
Roelocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Gemeinde nimmt ebenfalls zur Kenntnis, dass die Einschätzung der in den Planunterlagen enthaltenden Informationen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mitgetragen wird, solange die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, die in der Satzung, unter Hinweis entsprechend aufgenommen wurden, bei der Umsetzung der Planung entsprechend beachtet und eingehalten werden.

Biotopschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Planänderung Belange des gesetzlichen Biotopschutzes entgegenstehen, die nicht berücksichtigt worden sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich gemäß Biotopverzeichnis sowie in alten Luftbildern ein flächiges Gehölzbiotop mit der Biotop-Nr. 11369 befindet. Das von der uNB erwähnte Biotop war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht vorhanden. Sofern in der Vergangenheit ein geschütztes Biotop unerlaubt beseitigt wurde, handelt es sich dabei um eine von der uNB zu verfolgende Ordnungswidrigkeit. Ein inhaltlicher Zusammenhang mit dem im Jahr 2020 aufgestellten Bebauungsplan besteht nicht. Die Gemeinde hat für das Plangebiet zur Planaufstellung eine sorgfältige Bestandsaufnahme erstellt. In diesem Zusammenhang wurde das gesamte Biotop nicht vorgefunden. Der Bebauungsplan kann sich daher nur mit dem Bestand auseinandersetzen, der zum Zeitpunkt der Bestandserhebung vorzufinden war.

Mit Umsetzung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ erfolgen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Ein Heranrücken der Bebauung des Bebauungsplanes an die geschützten Biotopstrukturen ist möglich. Allerdings befinden sich das Bau- fenster für die Lagerhalle (GEe 1) und der Lagerplatz (GEe 2) 53 m von der Uferlinie des Priestersees entfernt und damit hinter der Gewässerschutzlinie. Außerdem liegt das Gelände des GEe 1 in einer Senke, die westlich und nördlich durch einen Wall von den umliegenden Strukturen abgeschirmt wird. Das GEe 2 am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist durch eine Umzäunung von den angrenzenden Biotopen abgegrenzt. Zwischen der eingezäunten Lagerfläche und dem Priestersee befinden sich einige Laubbäume (v. a. Erlen), die für eine akustische und optische Abschirmung sorgen. Die zusätzlichen mittelbaren Wirkungen können als gering eingeschätzt werden, da der Bereich bereits heute anthropogen vorbelastet ist. Der Priestersee ist als Pachtgewässer ausgewiesen und die umliegenden Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a: Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

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 erneuten Entwurf der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ mit Planungsstand vom 31.03.2021, da die Belange des Immissionsschutzes auch im überarbeiteten Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 24.08.2020 aufgeführten Bedenken und Hinweise wurde überwiegend nicht bzw. nicht ausreichend beachtet.

Mit dem vorliegenden erneuten Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung wird gegenüber dem Entwurf aus dem Jahr 2020 nahezu unverändert weiterhin 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 Begrenzung der maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf 61 dB(A) pro m² tags und auf 45 dB(A)/m² nachts. Hochbauten werden weiterhin ausgeschlossen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass auf erhebliche Belange hingewiesen wird, die nach Auffassung der unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen die Planung bestehen und die Belange des Immissionsschutzes nicht ausreichend berücksichtigt wurden seien. Die Gemeinde vertritt hierzu eine andere Auffassung und wird dies im Folgenden darlegen.

Die Gemeinde verfolgt zwar weiterhin das Ziel ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit eines Lagerplatzes auszuweisen, jedoch wurde die Zulässigkeit des Lagerplatzes gegenüber der Planung des Entwurfes vom 04.05.2020 erheblich eingeschränkt. Es wurde im erneuten Entwurf vom 31.03.2021 ein unselbstständiger Lagerplatz, dessen Zulässigkeit sich nach der des zugehörigen Gewerbebetriebes richtet, ausgewiesen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt der Darstellung zu.

Seite 5/9

Die Festsetzungen zum Schallschutz beruhen wie schon im ersten Entwurf 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 ermöglichenden Lagerbetrieb innerhalb der nach TA Lärm zulässigen Werte befinden, sind in der Untersuchung nicht enthalten.

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

Der Lagerfläche unmittelbar westlich benachbart befindet sich unverändert die nächstgelegene Wohnbebauung auf den Flurstücken, 160/7 und 160/11 in einer Entfernung von wenigen Metern 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). Eine Anwendbarkeit des in der Begründung aufgeführten Urteiles 4 C 18/00 des Bundes-Verwaltungsgerichtes wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich auch der „zugehörige“ Gewerbebetrieb mit seiner „Hauptfläche“ in einem eingeschränkten Gewerbegebiet befindet. Auch auf dieser Fläche GEe 1 sind Lagertätigkeiten entsprechend der oben aufgeführten Urteile aufgrund des von ihnen ausgehenden, erheblichen Störpotentials nach Einstufung der BauNVO nicht zulässig. Im Sinne des in der Begründung aufgeführten Urteiles § C 18/00 ist die Voraussetzung: „...dass der Lagerplatz mit der Zweckbestimmung dieses anderen Baugebietes vereinbar ist“ im vorliegenden Fall nicht gegeben und das Urteil somit nicht übertragbar.

Geräuschspitzen müssen das Spitzenpegelkriterium einhalten. Für Mischgebiete beträgt der zulässige Wert 90 dB(A). Bei einem Abstand von 10 m zwischen Quelle und Immissionsorte vermindert sich der Schall um 28 dB. Das Spitzenpegelkriterium muss auf einen Wert von 118 dB(A) begrenzt werden. Dieser Wert wird durch den normalen Betrieb von LKW und Radladern etc. eingehalten. Hier liegen die Spitzenpegel (Feststellbremsen, TÜrenschnagen) bei maximal 110 dB(A). Bei Abkippvorgängen werden im Regelfall 120 dB(A) überschritten (z. B. Abkippen von Kies 124 dB(A)). Das Schlagen eine Muldenklappe an eine leere Mulde verursacht Spitzenpegel von 140 dB(A). Das Abkippen fester Schwerer Güter (z. B. Granitsteinen) verursacht Erschütterungen, die zu Überschreitungen der Richtwerte der DIN 4150 führen können. Für die Geräuschemissionen eines Lagerplatzes ist die Art des Umschlages von Bedeutung. Ein Entladen von Paletten oder Stückgütern mit einem Gabelstapler verursacht keine unzulässigen Spitzenpegel und Erschütterungen. Je nach Art des Lagerplatzes ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob das Spitzenpegelkriterium eingehalten wird.

Die Gemeinde hat sich in der Abwägung der vorgebrachten Belange (zusätzliche Emissionen wie Stäube, Erschütterungen, Gerüche) dazu entschieden, die Art der zulässigen Lagerplätze weiter zu präzisieren. Hierzu werden Lagerplätze i. S. d. 4. BImSchV Anhang 1 Nr. 9.3 und Nr. 9.11.1 für unzulässig erklärt. Auf die im Anhang 1 der 4. BImSchV angegebene Unterscheidung nach Lagerkapazitäten wird verzichtet.

Die Nr. 9.3 des Anhangs 1 der 4. BImSchV nimmt Bezug auf die Stoffliste des Anhangs 2. Es wird damit sichergestellt, dass auf dem Lagerplatz im Plangebiet keine Stoffe, von denen erhebliche Geruchsbelästigungen ausgehen können, gelagert werden.

Unter Nr. 9.11.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV werden Lagerplätze, zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten, aufgeführt. Dadurch, dass auch derartige Lagerplätze untersagt werden, erachtet die Gemeinde erhebliche negative Auswirkungen durch Stäube und Erschütterungen für ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird durch die Kombination der Festsetzungen eines unselbstständigen Lagerplatzes, sowie des Ausschlusses von bestimmten Lagerplätzen nach Anlage 1 der 4. BImSchV gewährleistet, dass in dem GEe 2 nur

Seite 6/9

ein mit der Schutzbedürftigkeit des Mischgebietes verträglicher Lagerplatz zugelassen werden kann.

Damit ist auch eine unzulässige Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung ausgeschlossen.

Das zitierte Urteil vom 21.03.1995 (OVG Münster 11 A 1089/91) bezieht sich auf selbstständige Lagerplätze und nicht auf unselbstständige Lagerplätze. Weiterhin wird dort auf die Zulässigkeit von Lagerplätzen als nicht störende Gewerbebetriebe mit dem gebietsverträglichen Störungsgrad eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO abgestellt. Auch das zitierte Urteil vom 22.02.2018 (VG Ansbach AN 3 K 16.02050) stellt die Unzulässigkeit eines Lagerplatzes „in einem Gebiet, das den Störungsgrad eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO“ fest. Die in der 5. Änderung und Ergänzung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 und GEE 2 sind jedoch nach dem Störungsgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zu beurteilen. In seinem Urteil vom 08.11.2001 stellt das Bundesverwaltungsgericht (4 C 18/00) fest: *„[D]ie ausdrückliche Zulassung der Lagerhäuser und Lagerplätze in den Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 8 und § 9 BauNVO bedeutet nicht, dass sie schon allein deshalb in allen anderen Baugebieten unzulässig sind. Vielmehr können sie zumindest als Teil eines Gewerbebetriebs auch in anderen Baugebieten zulässig sein, sofern der Gewerbebetrieb selbst in dem betreffenden Gebiet zugelassen ist und das Lagerhaus oder der Lagerplatz mit der Zweckbestimmung dieses anderen Baugebiets vereinbar ist.“* Es kann daher ein unselbstständiger bzw. atypischer Lagerplatz auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig sein. Die Zulässigkeit eines unselbstständigen Lagerplatzes richtet sich nach der Zulässigkeit des Gewerbebetriebes zu dem der Lagerplatz gehört (König/Roeser/Stock/Stock BauNVO § 8 Rn. 27). Auch kann ein selbstständiger Lagerplatz in einem Mischgebiet als Gewerbebetrieb allgemein zulässig sein, wenn dieser nicht wesentlich stört (EZBK/Söfker BauNVO § 6 Rn. 28). Den Darstellungen, wonach ein Lagerplatz in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nach der aktuellen Rechtsprechung nicht möglich ist, muss daher widersprochen werden.

Für den vorhandenen Gewerbebetrieb liegen lediglich Genehmigungen für den Betrieb einer **Reparaturhalle nebst Anbau** (Az.: 91643-09-10 vom 18.09.2009, Az.: 91643-09-10 vom 21.10.2009 sowie 14433-11-10 vom 20.07.2021) vor. Der Betrieb eines Lagerplatzes wurde in der Vergangenheit nach meiner Kenntnis weder beantragt noch genehmigt und wäre aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch für die Gewerbefläche GEE1 nach derzeitiger Aktenlage, den örtlichen Gegebenheiten und im Hinblick auf die bestehende Beschwerdelage abzulehnen.

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. Im vorliegenden Fall liegen für den beabsichtigten Betrieb mit Ausnahme der Festsetzung von Emissionskontingenten für Geräuschemissionen keine Fachgutachten vor, die die Atypik des Lagerplatzes und dessen zu erwartende Immissionen untersuchen und das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft nachweisen.

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

Mit der vorliegenden Planung wird weiterhin durch einen Abstand von wenigen 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 auch im erneuten Entwurf nicht erkennbar und werden in der überarbeiteten 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

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den bestehenden Baugenehmigungen zur Kenntnis. Wenn auf Grundlage der 5. Änderung nach eintreten der Rechtskraft eine Baugenehmigung für einen Lagerplatz beantragt wird, so müsste dieser im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb im GEE 1 stehen. Also wäre im aktuellen Fall nur ein Lagerplatz zulässig, der im Zusammenhang mit der Reparaturhalle steht und nicht unter die o. g. Nr. 9.3 und 9.11.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV fällt.

Die Gemeinde stellt, wie oben aufgeführt, mit den getroffenen Festsetzungen Punkt 1.2, 1.3 und 8.1 bis 8.4 des Teil B - Text sicher, dass von einem Lagerplatz in dem GEE 2 keine Immissionen ausgehen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden. Fachgutachten, die die Verträglichkeit eines Lagerplatzes mit den getroffenen Festsetzungen bzw. mit den Schutzansprüchen eines Mischgebietes nachweisen, sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu erstellen. Aufgabe der Bauleitplanung kann es nicht sein abschließend für jeden Anlagentyp Festsetzungen zu treffen.

Aus o. g. Gründen stimmt die Gemeinde der Auffassung, wonach die Festsetzung eines Lagerplatzes in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig ist, nicht zu.

Die Gemeinde betrachtet die Ausweisung des Lagerplatzes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung nicht als Verstoß gegen § 50 BImSchG. Da es sich bei der bestehenden Wohnbebauung um ein faktisches Mischgebiet handelt und mit dem Bebauungsplan durch die Festsetzungen Punkt 1.2, 1.3 und 8.1 bis 8.4 des Teil B - Text sichergestellt wird, dass ein Lagerplatz den Störungsgrad eines Mischgebietes nicht überschreitet, liegen auch keine einander unverträgliche Nutzungen nebeneinander.

Die Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbegehung werden zur Kenntnis genommen.

Seite 7/9

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 Immissionschutz ist weiterhin, davon auszugehen, dass diese vorhandene Nutzung beibehalten bzw. weiter intensiviert werden soll.

Dies wird auch durch die Aufnahme „Umzäunte Außenlagerfläche“ auf Seite 6 der Begründung noch einmal bekräftigt und bestätigt.

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort sind auch durch den überarbeiteten Entwurf schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschspitzen, Staubimmissionen und Erschütterungen zu erwarten. Abschirmmaßnahmen durch wirksame Einhausungen sowie ausreichende Schutzabstände werden im Satzungsentwurf ausgeschlossen bzw. nicht berücksichtigt, sodass, bei dem vorliegenden geänderten Satzungsentwurf, weiterhin nicht vom Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann.

Untere Denkmalschutzbehörde

Keine Hinweise.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Ergänzungen, Einwände und Bedenken zum gegenwärtigen Planungsstand.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben:

Dass die aktuelle Nutzung beibehalten und intensiviert werden soll, ist eine Vermutung, die sich die Gemeinde nicht zu eigen macht. Für die Errichtung eines Lagerplatzes in dem Plangebiet muss ein Bauantrag gestellt werden. Dabei richtet sich die Zulässigkeit des Lagerplatzes dann nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eventuell bestehende unzulässige Nutzungen und unzulässiger Weise errichtete bauliche Anlagen müssen unterlassen bzw. zurückgebaut werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschspitzen, Staubemissionen und Erschütterungen werden aufgrund der vorherigen Ausführungen nicht gesehen.

Mit der Festsetzung Punkt 9.6 des Teil B - Text wird zwingend eine geschlossene und blickdichte Einfriedung für den Lagerplatz vorgesehen. Dadurch wird eine Abschirmwirkung erzielt.

Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise gegeben werden.

Untere Straßenverkehrsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ergänzungen, Einwände und Bedenken bestehen.

Straßenaufsichtsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Straßenbaulastträger

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und keine Straßen und Anlagen in der Trägerschaft des Straßenbaulastträgers betroffen sind.

Öffentlicher Gesundheitsdienst

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Seite 8/9

Eine Schalltechnische Untersuchung mit der Projekt-Nr. 19056/2/V1B wurde vom Gutachterbüro Lärmschutz Seeburg in Rostock mit Datum 02.04.2020 erstellt.

Die Hinweise für den B-Plan und Vorschläge für die Festsetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Lärmschutzes sind zu beachten und ggf. nachzuweisen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung gegebenen Vorschläge für Festsetzungen wurden in die Satzung übernommen und sind damit rechtsverbindlich.

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 Geräuschmissionen 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

Die Gemeinde Gägelow nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung eines Lagerplatzes ein neues Konfliktfeld entsteht. Die Gemeinde beabsichtigt, die vorhandene städtebauliche Situation planungsrechtlich zu ordnen. Das an den Lagerplatz angrenzende Wohnhaus befindet sich in einem faktischen Mischgebiet (gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO) mit einem entsprechenden Störungsgrad. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit einem nutzungsbedingten Störungsgrad eines Mischgebietes werden die Nutzungskonflikte vermieden.

In der 5. Änderung und Ergänzung werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, die den höchstzulässigen Störungsgrad eines Mischgebietes einhalten.

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

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem Störungsgrad eines Allgemeinen Wohngebietes wird nicht vorgenommen.

Mit dem erneuten Entwurf vom 31.03.2021 wurde die Baugrenze so verändert, dass diese nun außerhalb des Gewässerschutzstreifens verläuft. Eine Ausnahmegenehmigung ist daher nicht nötig.

Die Planzeichnung wurde um zusätzliche Höhenpunkte ergänzt. Die Höhenpunkte wurden vom beauftragten Vermessungsbüro mit Stand vom 22.02.2021 eingemessen.

Zu 1.1

Bei der Erarbeitung des erneuten Entwurfes vom 31.03.2021 wurden die Hinweise beachtet. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Zwischen der textlichen Festsetzung und der Begründung herrscht Übereinstimmung.

Zu 1.2

Lagerplätze sind als Gewerbebetriebe in Mischgebieten allgemein zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören (EZBK/Söfker BauNVO § 6 Rn. 28). Da ein eingeschränktes Gewerbegebiet den Störungsgrad eines Mischgebietes aufweist, steht also die Zulässigkeit von Lagerplätzen in einem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nicht im Widerspruch zu einander.

Seite 4/17

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 DVBI 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.

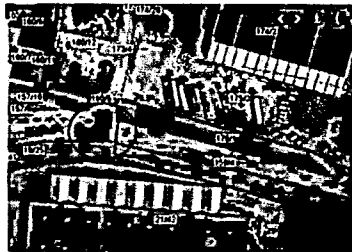
Zu 1.3

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 Straßenbaurastträgers 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?

Die Gemeinde Gägelow verfolgt das Ziel ihre Bedeutung als Gewerbestandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Daher erfolgt die Ausweisung von Gewerbeflächen bedarfsgerecht in Abstimmung mit den ansässigen Betrieben. Die Gemeinde unterstützt die Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes im Plangebiet. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, die bauliche Verdichtung in der Ortslage auf das maximal nötige Maß zu reduzieren. Um also neben der Erweiterung der bestehenden Baugrenze nach Norden hin in dem GEe 1 nicht noch weitere überbaubare Grundstücksflächen auszuweisen, entschied sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Lagerplatzes. Dadurch wird einerseits die bauliche Verdichtung, insbesondere in der Nähe zum Priestersee, vermieden und andererseits werden dem Gewerbebetrieb Flächen zur Erweiterung bereitgestellt.

Zu 1.3

Die Planzeichnung wurde um zusätzliche Höhenpunkte ergänzt. Die Höhenpunkte wurden vom beauftragten Vermessungsbüro mit Stand vom 22.02.2021 eingemessen.

Zu 3.

Das Straßenbauamt Schwerin hat in ihrer Stellungnahme nahegelegt, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur das Rechtsabbiegen in das Plangebiet bzw. das Rechtsabbiegen auf die B 105 zuzulassen. Weiterhin wurden vom Straßenbauamt Schwerin keine Einwände geäußert.

Zu 4.

Die Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde zum erneuten Entwurf vom 31.03.2021 entsprechend abgewandelt.

Zu 5.

Der zuständige Zweckverband Grevesmühlen äußert keine Einwände gegen die geplante Niederschlagswasserbeseitigung.

Zu 6.

Die Planzeichnung wurde um zusätzliche Höhenpunkte ergänzt. Die Höhenpunkte wurden vom beauftragten Vermessungsbüro mit Stand vom 22.02.2021 eingemessen.

Seite 5/17

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.

Zu 7.1

Die Festsetzung wurde zum erneuten Entwurf vom 31.03.2021 dahingehend abgewandelt, dass eine 2-reihige Hecke zu pflanzen ist.

Zu 8.5

Übereinstimmung zwischen dem Plan und den textlichen Festsetzungen wurde mit dem erneuten Entwurf vom 31.03.2021 hergestellt.

Zu 9.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2

Die Gemeinde verfolgt das Ziel ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störungsgrad eines Mischgebietes festzusetzen. Die in der Begründung vorhandenen Uneindeutigkeiten wurden mit dem erneuten Entwurf vom 31.03.2021 klargestellt.

Zu 5.

Weitere Aussagen aus der Schalltechnischen Untersuchung, die immissionschutzrechtliche Konfliktbewältigung betreffend, wurden ergänzt. Zudem setzt sich die Gemeinde in der Begründung mit weiteren Immissionen (Stäube, Erschütterungen, Gerüche) auseinander.

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanrischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanrischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

X

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass auf entgegenstehende Belange hingewiesen wird. Grundsätzliche Bedenken können der Stellungnahme nicht entnommen werden.

Seite 8/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Roslocker Straße 78
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

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 Anschlussgestaltungen 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 Anschlussgestaltungen 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

Wasserversorgung

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird.
Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass der Zweckverband Wismar für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser zuständig ist.

Abwasserentsorgung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zweckverband Wismar das anfallende Abwasser zu beseitigen hat und dafür entsprechende Anlagen bei dem Zweckverband zu beantragen sind.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass für gewerbliche Nutzungen die Einleitung in das öffentl. Kanalnetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Grevesmühlen für die Beseitigung des als Abwasser einzustufenden Niederschlagswassers zuständig ist.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist der Vorflut zum Priestersee zuzuleiten. Vorflut für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 ist das Gewässer Nr. 11:0:3/4. Eine Versickerung ist nicht geplant.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis bedarf. Weiterhin wird der Verweis auf das Merkblatt M 158 der DWA beachtet.

Seite 9/17

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.

Der Hinweis auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 wird beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Privatrechtliche Regelungen zu Dienstbarkeiten sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Gewässerschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass prüfpflichtige Anlagen nach AwSV bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind.

Die Hinweise zu bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigenden Bautätigkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Der WBV „Wallensteingraben-Küste“ ist ebenfalls als Träger öffentl. Belange beteiligt worden. Durch die 5. Änderung und Ergänzung werden planungsrechtlich keine Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Flächen oberhalb des verrohrten Verlaufes der Vorflut zum Priestersee geschaffen. Im Bereich der Trasse des verrohrten Gewässers ist eine Grünfläche festgesetzt. Es sind dort keine baulichen Anlagen zulässig.

Im Rahmen der 5. Änderung und Ergänzung ist keine Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder deren Uferbereiche vorgesehen.

Der gegebene Hinweis zu Hang- und Schichtenwassern wird beachtet und zu den Hinweisen aufgenommen.

Seite 10/17.

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.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass der Planung keine abfallrechtlichen Belange entgegenstehen.

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 m² zu erkennen. Im zentralen Bereich befindet sich eine Aufschüttung von ca. 700 m² 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 nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden bereits stark anthropogen überprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Erweiterungsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet. Dies ist ein deutlicher Standortvorteil, der zu effizienteren Betriebsabläufen führt und weniger Verkehr erzeugt, als eine Standortausweisung an einer anderen Stelle. Auch aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche würde ein alternativer Standort, der womöglich im Außenbereich läge, einen unverhältnismäßigen Erschließungsaufwand bedeuten, durch den zusätzliche Bodenversiegelungen verursacht würden. Die Gemeinde erachtet eine bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen am gewählten Standort daher für insgesamt am sinnvollsten und als dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) folgend.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabstelle Wirtschaftsförderung,
Regionalentwicklung und Planen
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt: Frau C. Haberer
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 / 3040-6222 Fax 03841 / 3040-86222
E-Mail c.haberer@nordwestmecklenburg.de
Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Unser Zeichen 2021-B1-0073
Grevesmühlen, 20.05.2021

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
11.05.2021

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
5. Änderung B-Plan Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Haberer

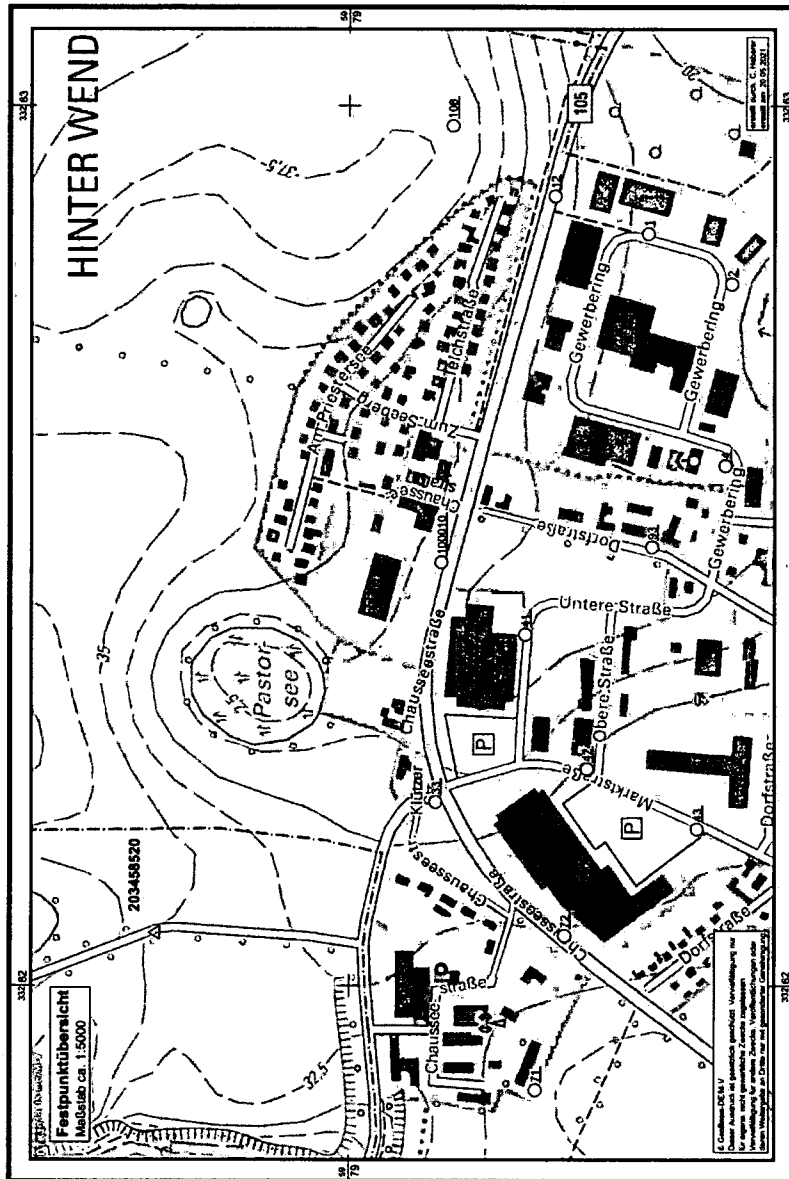
Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Die Hinweise zum Erhalt dieser werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht geprüft wurde.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreiselitz Wismar
Rostocker Str. 76
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6590
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49;
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673



Die Festpunktübersicht wird beachtet.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

Städt Grevesmühlen
Eingegangen

15. Aug. 2020.

PF: 14116



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

R	WW	Eilt		
DgIII	HA	KA	BA	OA
Schwerin				

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@staluwmm.vv-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.

Zu 1.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass es nicht zum Entzug an landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen wird und daher keine Anregungen und Hinweise geäußert werden.

Zu 2.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken oder Anregungen geäußert werden.

Zu 3.

Naturschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 NatSchAG M-V) nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde wurde über den Landkreis Nordwestmecklenburg ebenfalls beteiligt.

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

Wasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Boden

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Umgebung des Plangebietes keine Anlagen befinden, die nach dem BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden.

Von: toeb@lung.mv-regierung.de
Gesendet: 28.08.2020 15:58
An: Bichbäumer, Sandra
Betreff: 20207- 5. Änderung u Ergänzung des B-Plans Nr: 14 „Mischgebiet am
Priestersee“ Gem. Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom
28.07.2020 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Uta Albrecht

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Goldberger Straße 12

18273 Güstrow

Tel. 03843/777-134

Fax 03843/777-9134

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abge-
geben wird.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Landwirtschaft
und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen
ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1
Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung
mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.regierung-mv.noclick_dc/Datenschutz

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
GB Bauamt-SG Planung
Rathausplatz 1
DE-23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB202000614

Schwerin, den 19.08.2020

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.14 Gägelow/Mischgebiet am Priestersee

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze in dem Plangebiet befinden. Das Merkblatt wird beachtet.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls beteiligt.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19046 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Ab3-TÖB-4762-2020

Schwerin, 7. August 2020

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

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

Ihre Anfrage vom 28.07.2020; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten-Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Meckl.-Vorpom. Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis, dass Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten ist.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Von: Uwe Brüsewitz
Gesendet: 30.07.2020 07:54
An: Bichbäumer, Sandra
Betreff: AW: Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee"

Betreff: Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“
 Sehr geehrte Damen und Herren,
 der 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 wird seitens des WBV „Wallensteingraben-Küste“ zugestimmt.
 Das Gewässer Nr. 11:0:3/4, dass in Richtung B 105 verläuft, ist die Vorflut für den Priestersee. Der Ablauf des Sees tangiert den B-Plan Nr. 14. In diesem Bereich ist das Gewässer verrohrt (KG DN 150).
 Für eventuelle Instandsetzungsarbeiten am Gewässer ist die Trasse von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 mit freundlichem Gruß

Uwe Brüsewitz
 Geschäftsführer
 WBV „Wallensteingraben-Küste“
 Am Wehberg 17,
 23972 Dorf Mecklenburg
 ☎ (03841) 32 75 80
 Fax (03841) 32 75 81
 mobil 0171 4805134
bruesewitz@wbv-mv.de
wbv_wismar@wbv-mv.de

Von: WBV "Wallensteingraben-Küste" - Carina Kaminski [mailto:wbv_wismar@wbv-mv.de]
Gesendet: Dienstag, 28. Juli 2020 11:58
An: 'Uwe Brüsewitz'
Betreff: WG: Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee"
 Mit freundlichen Grüßen
 Carina Kaminski
 Verbandskauffrau

*Wasser- und Bodenverband
 „Wallensteingraben-Küste“
 Am Wehberg 17
 23972 Dorf Mecklenburg
 Telefon: 03841-327580
 Telefax: 03841-327581
 im Internet: <http://www.wbv-wallensteingraben-kueste.wbv-mv.de>
 e-Mail: wbv_wismar@wbv-mv.de*

Von: Bichbäumer, Sandra [mailto:S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de]
Gesendet: Dienstag, 28. Juli 2020 10:49
An: 50Hertz ; Bergamt Stralsund ; Deutsche Telekom ; Hansewerk AG ; Landesamt für Innere Verwaltung MV ; Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ; Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz ; Landesforst MV ; LUNG ; poststelle@afriwm.mv-regierung.de ; StALU ; Straßenbauamt Schwerin ; Wasser- und Bodenverband Wallsteingraben/Küste ; Wohnungsgesellschaft Gägelow ; Zweckverband GVM ; Zweckverband Wismar
Cc: Rath, Ivon
Betreff: Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass der WBV der Planung zugestimmt.
 Durch die 5. Änderung und Ergänzung werden planungsrechtlich keine Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Flächen oberhalb des verrohrten Verlaufes der Vorflut zum Priestersee geschaffen. Im Bereich der Trasse des verrohrten Gewässers ist eine Grünfläche festgesetzt. Es sind dort keine baulichen Anlagen zulässig.



Der Verlauf der Vorflut zum Priestersee wird beachtet und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Stadt Grevesmühlen Eingegangen 04. Nov. 2020 PE 1955				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA
Zweckverband Wismar - Dorfstraße 28 - 13972 Lübow				

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de

Ihr Bearbeiter: Frau Sandra Blichbäumer

Lübow, den 02.11.2020

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

„Mischgebiet am Priestersee“ Gägelow

- Entwurf vom 04.05.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Reg.-Nr. 100/2000

Az. 3 - 13 - 1 - 09 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, sowie unserer vorangegangenen Stellungnahmen zum B-Plan 14 und seinen Änderungen, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Gägelow, Flur 1, Flurstücke 160/12 (teilweise), 173/3, 173/4 (teilweise), 174/2, 174/26 und 175/2
- geplante Nutzung: Gewerbegebiet, Bau einer zusätzlichen Lagerhalle und umzäunte Außenlagerfläche
- Fläche gesamt: ca. 2 ha
- Wasserbedarf und Schmutzwasseranfall:.....m³/h

Trinkwasserversorgung

Derzeit besteht für das Grundstück kein Trinkwasseranschluss. Ein möglicher Anschlusspunkt befindet sich nördlich des Gebietes, an die betriebsfertige Versorgungsleitung d 180 PE, in der Straße „Am Priestersee“. Eine Erschließung wäre über die öffentlichen Grundstücke/Flurstücke 181/4 und 174/14 möglich.

Die von Ihnen unter Punkt 3.1 der Begründung beschriebene Transportleitung Trinkwasser DN 300 GGG verläuft südlich (nicht nördlich) der B 105. Ein Anschluss an diese Leitung wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich, dem wir nicht zustimmen.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass für das Grundstück kein Trinkwasseranschluss besteht, eine Erschließung jedoch über öffentliche Flurstücke möglich ist.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Trinkwassertransportleitung südlich der B 105 werden beachtet. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.

Trinkwasserentnahme zu Löschzwecken

Eine Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt, im Rahmen der Vereinbarung vom 20.10./02.11.2017 zwischen der Gemeinde Gägelow und dem Zweckverband Wismar, als gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Ein Schmutzwasseranschluss ist dem Zweckverband Wismar für das oben beschriebene Grundstück der B-Planänderung nicht bekannt. Hier besteht, bei Eigentümeridentität, eventuell Anschlussmöglichkeit im Bereich des privaten Schmutzwasseranschlussnetzes der Firma „Auto Bauer“.

Im Straßengrundstück (Flurstück 178/2) verläuft, ab Haus Nr. 16, in südliche Richtung ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 150 PVC.

Über das Flurstück 160/12 verläuft eine Abwasserdruckleitung d 250 PE-HD mit Steuerkabel. Diese Leitungen des Zweckverbandes Wismar dürfen nicht überbaut bzw. in ihrer Überdeckung verändert werden. Seitliche Mindestabstände zu Gebäuden und Hochbauteilen von > 2,50 m sind einzuhalten. Ein Bodenabtrag bzw. eine Aufschüttung sind im Trassenbereich (Schutzstreifen von 4m Breite – je 2m links und rechts von der Leitungssachse) nicht erlaubt.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen befindet.

Dieses Regenwassernetz wird nicht durch den Zweckverband Wismar betrieben.

Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Zweckverband (Karl-Marx-Str. 9, 23936 Grevesmühlen, Tel. 03881/ 7570).

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabine Meler
Leiterin Anschluss- und
Gestattungswesen

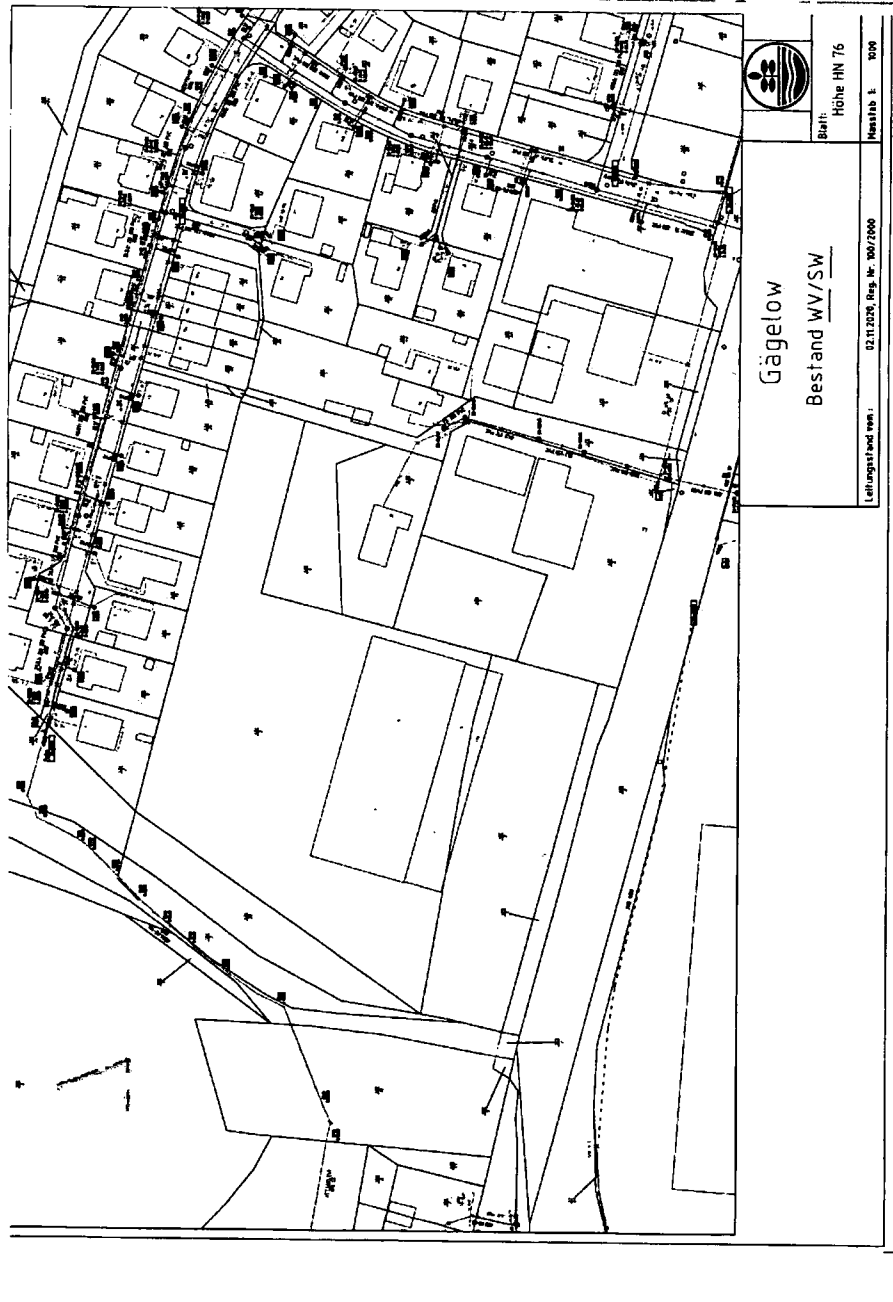
Anlage: -Bestand Wasser (hellblau), Schmutzwasser (rotbraun) M 1: 1.000

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Entnahme von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken als gesichert gilt.

Die Nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Durch die 5. Änderung und Ergänzung werden planungsrechtlich keine Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Flächen oberhalb des verrohrten Verlaufes der Vorflut zum Priestersee geschaffen. Im Bereich der Trasse des verrohrten Gewässers ist eine Grünfläche festgesetzt. Es sind dort keine baulichen Anlagen zulässig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde ebenfalls beteiligt.



Der Leitungsplan wird beachtet.



Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
-Bauamt-
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Pr	WW	EW	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
21. Aug. 2020			
PFE 1457			
Bgm	HA	KA	EA

Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen

Sachauskunft

Durchwahl

Datum

t1/ck Cornelia Kumbornuss 757 610 18.08.2020

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
"Mischgebiet am Priestersee"
Reg.-Nr. 0197/20-40**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Übergabe der Unterlagen am 28.07.2020 baten Sie um Stellungnahme zum Entwurf der vorgenannten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gägelow.

Mit dem vorgelegten Entwurf wird die Voraussetzung der Erweiterung der Lagerkapazitäten, einerseits als Halle andererseits als Außenlagerfläche, für einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb geschaffen.

Die Gemeinde Gägelow ist dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) nur in der Sparte Niederschlagswasser beigetreten. Daher liegt die Zuständigkeit des ZVG in der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich von bebauten oder künstlich befestigten Flächen in der Ortslage.

Der Entwurf zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 14 sieht vorrangig die Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich vor. Sollte eine komplette Versickerung nachweislich nicht möglich sein, könnte eine direkte Einleitung ins Gewässer erfolgen. Diesbezüglich hat der ZVG keine Einwände.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung:

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG-t1

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass der ZVG keine Einwände bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswasser im Plangebiet hat.

Von: Jefremow, Marcel
Gesendet: 31.08.2020 15:19
An: Bichbäumer, Sandra
Betreff: WG: Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ [Auf Viren geprueft !]

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,
 aufgrund der terminliche Knappheit, antworte ich Ihnen zu dem o.g. Sachverhalt per Email kurz und bündig.

Laut Luftbild ist die Zufahrt zum B-Plan 14 bis einschließlich Radweg bereits ausgebaut:
 Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist hier nur das Rechtsabbiegen zum B-Plan-Gebiet bzw. das Rechtseinbiegen auf die B 105 zuzulassen.

Wenn nur die innere Erschließung des B-Plangebietes (ohne Änderung der bestehenden Zufahrt) erfolgen soll bestehen keine Einwände, anderenfalls ist die gesamte Zufahrt zu überplanen und dem SBA Schwerin zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Marcel Jefremow
 Straßenverwaltung

Straßenbauamt Schwerin

Pampower Straße 68, 19061 Schwerin

Tel.: 0385 588- 81148 Fax: 0385 588-81800

E-Mail: Marcel.Jefremow@sbw.mv-regierung.de Website: www.strassenbauverwaltung.mvnet.de

Allgemeine Datenschutzinformation

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Straßenbauamt Schwerin ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz/>

Von: Bichbäumer, Sandra [SMTP:S.BICHBAEUMER@GREVESMUEHLEN.DE]

Gesendet: Dienstag, 28. Juli 2020 10:48:49

An: 50Hertz; Bergamt Stralsund; Deutsche Telekom; Hansewerk AG;

Landesamt für Innere Verwaltung MV;

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege;

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei; Brand- und Katastrophenschutz;

Landesforst MV; LUNG; poststelle@afriwm.mv-regierung.de; STALU;

Poststelle SN; Wasser- und Bodenverband Wallsteingraben/Küste;

Wohnungsgesellschaft Gägelow; Zweckverband GVM; Zweckverband Wismar

Cc: Rath, Ivon

Betreff: Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14

„Mischgebiet am Priestersee“ [Auf Viren geprueft !]

Diese Nachricht wurde automatisch von einer Regel weitergeleitet.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in Ihrer Sitzung am 26.05.2020 den Entwurf über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Gägelow gebilligt. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Gägelow bestätigt, dass die Zufahrt zum Plangebiet bereits ausgebaut ist. Ein Hinweis auf das aus Sicht des Straßenbauamtes ausschließlich zuzulassende Rechtsabbiegen bzw. Rechtseinbiegen in bzw. aus dem Plangebiet wird der Begründung beigefügt. Die tatsächliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Eine Änderung der bestehenden Zufahrt ist im Rahmen der 5. Änderung und Ergänzung nicht vorgesehen. Daher nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass von Seiten des Straßenbauamtes Schwerin keine Einwände bestehen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

REFERENZEN vom 28. Juli 2020; Frau Bichbäumer
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: PLURAL 271978 / 91365344 / Lid.Nr. 455
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 25. August 2020
BETRIFFT Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14-
Mischgebiet am Priestersee

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die Satzung der Gemeinde Gägelow haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände.. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim

Die Bestandspläne werden beachtet. Sie werden ausschließlich für interne Zwecke verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass grundsätzlich keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 25.08.2020
EMPFÄNGER Stadt Grevesmühlen
SEITE 2

Bauherrnservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Adresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

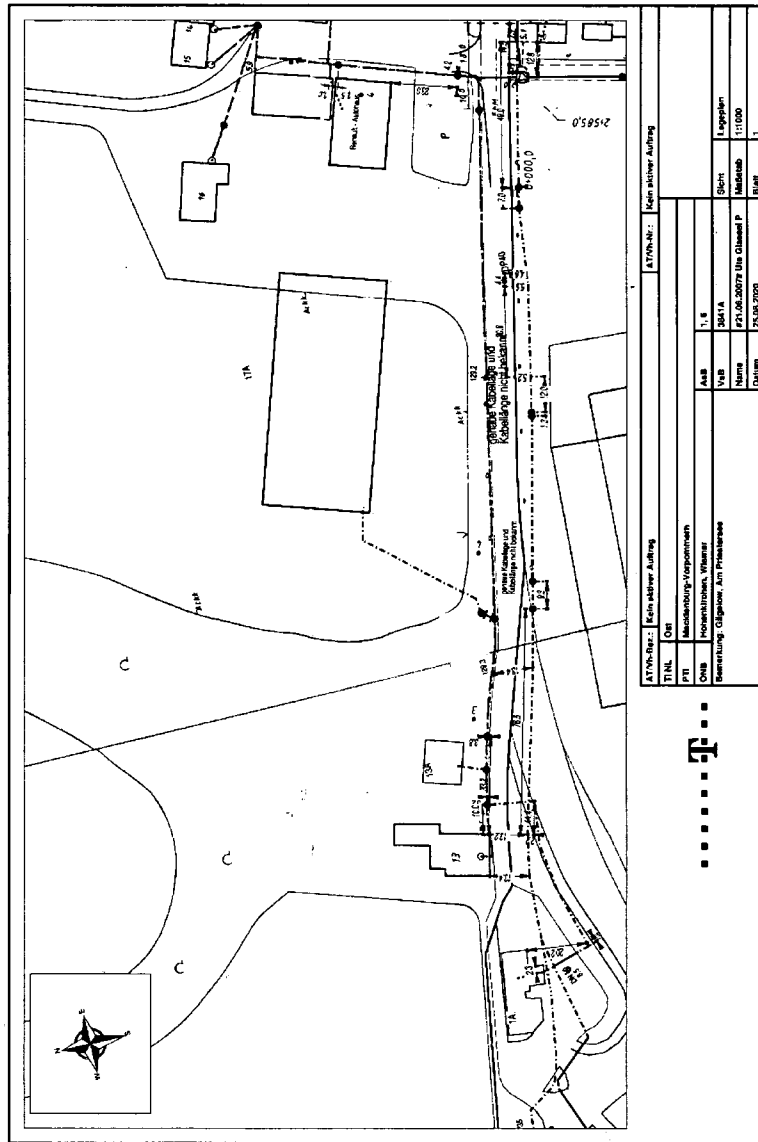
i.A.
Ute Glaesel

Ute
Glaesel

Digital
unterschieden
von Ute Glaesel
Datum:
2020.08.25
10:53:46 +02'00'

Anlagen
1 Lageplan

Der Leitungsplan wird beachtet.



ATV Nr. 04 - Kein anderer Auftrag		ATV Nr. 04 - Kein anderer Auftrag	
Titel	Ort	Art	1:1000
Verf.	Verf.	Verf.	Verf.
Genehmigung: Vorprojektieren	Genehmigung: Vorprojektieren	Genehmigung: Vorprojektieren	Genehmigung: Vorprojektieren
Projektanten: W. W. W.	Projektanten: W. W. W.	Projektanten: W. W. W.	Projektanten: W. W. W.
Bearbeitung: G. G. G.	Bearbeitung: G. G. G.	Bearbeitung: G. G. G.	Bearbeitung: G. G. G.
Datum	Datum	Datum	Datum
25.08.2020	25.08.2020	25.08.2020	25.08.2020



Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen
Sandra Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

**Gasversorgung Wismar
Land GmbH**

Team Gägelow/
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

03.09.2020

Reg.-Nr.: 394281 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Zu Planungszwecken

Ort: 23968 Gägelow b Wismar, Meckl - 5.
Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 14 -Mischgebiet Am Priestersee- (s.
Lageplan)

**Gasversorgung Wismar, Länd
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Wismar
Land GmbH.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass sich Leitungen der
Gasversorgung Wismar Land GmbH im Plangebiet befinden.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

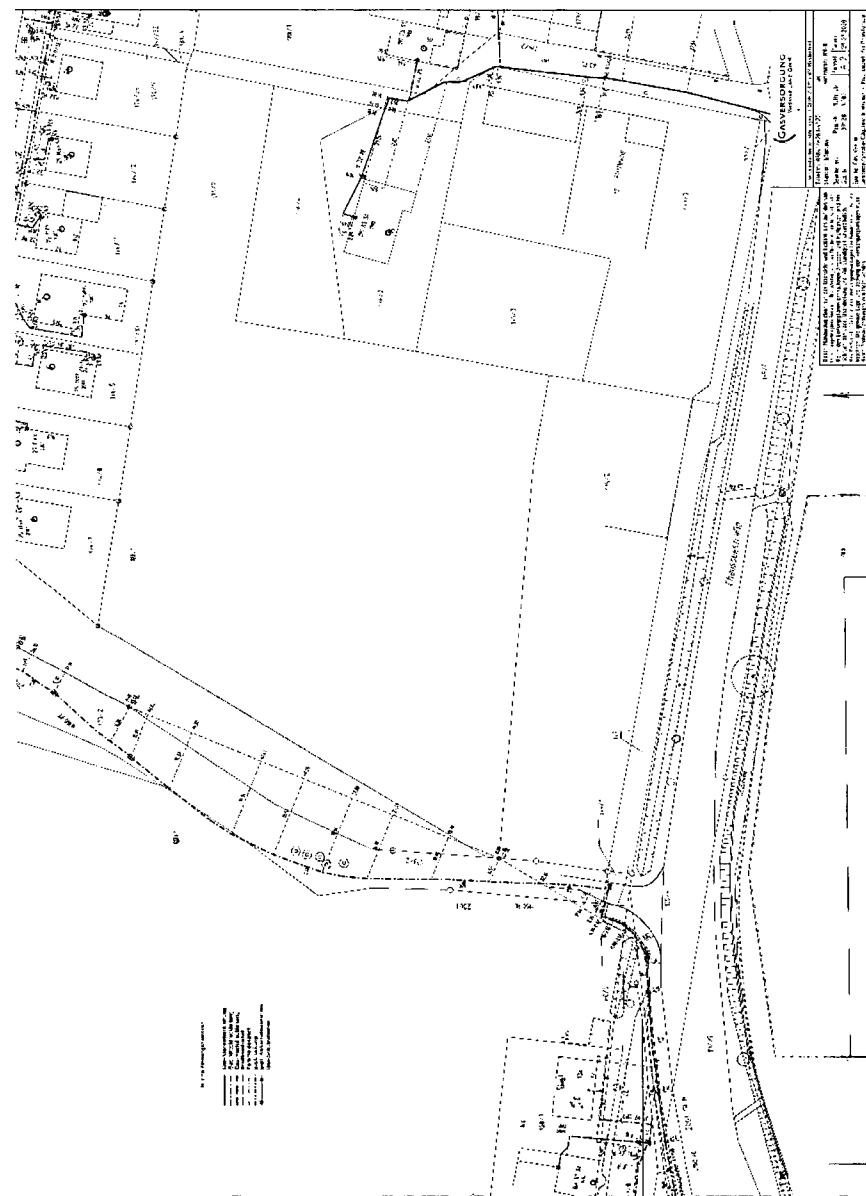
USt-Ident:
DE137437545

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Anlagen:
Merkblatt
Leitungsanfrage
GAS_FM.pdf

Die beigefügten Pläne werden beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.

Merkblatt
-Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten -
Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten folgende Hinweise zu beachten:

1. Vorbemerkung

- 1.1. Diese technischen Forderungen basieren auf dem Regelwerk DVGW sowie der DIN-Normen. Sie sollen die Rohrnetzanlagen der GWL sichern und einen störungsfreien Ablauf der Versorgung aller Abnehmer garantieren. Unter Einhaltung dieser Forderungen wird gleichzeitig ein Schutz der Bauausführenden gewährleistet. Zu den Rohrnetzanlagen gehören Rohrleitungen, Armaturen, Fernmeldekabel, Einrichtungen für den kathodischen Korrosionsschutz, Gasdruckregelanlagen, Einrichtungen der Gasstraßenbeleuchtung, Straßenkappen von Armaturen und Hinweisschilder sowie Ragnmarkierungsgebäude.
- 1.2. Gasrohrnetzanlagen bedürfen höherer Sicherheitsforderungen. Dementsprechend werden sie errichtet, gewartet und instand gehalten. Rohrnetzbeschädigungen bei Tiefbauarbeiten beeinträchtigen die öffentliche und betriebliche Sicherheit. Es besteht unter Umständen Lebensgefahr durch Explosion und Brände sowie Erstickengefahr.
- 1.3. Die GWL betreibt Hoch-, Mittel- und Niederdrucknetze aus Stahl-, PVC- und PE-HD Rohren in verschiedenen Dimensionen. 1A. Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind so zu projektieren und durchzuführen, dass die Forderungen dieses Merkblattes eingehalten werden.

2. Pflichten der Bauunternehmer

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Gasversorgungsanlagen zu rechnen.

Der Bauunternehmer ist verpflichtet:

- rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei GWL Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Gasversorgungsanlagen einzuholen,
- aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Gasversorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z. B. Probeaufgrabungen, selbst zu klären,
- jegliche Aufgrabung im Bereich von Gasversorgungsanlagen der GWL rechtzeitig bekanntzugeben,
- im Bereich von Gasversorgungsanlagen so zu arbeiten, dass deren Beschädigung ausgeschlossen ist,
- seine Mitarbeiter und ggf. Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Durch die GWL zur Verfügung gestellte Bestandsunterlagen und Infoblätter sind auf der Baustelle vorzuhalten und auf Verlangen vorzuzeigen.

3. Lage der Gasversorgungsanlagen

Die GWL verlegt ihre Gasleitungen sowohl in öffentlichem als auch in privatem Grund und geben, soweit möglich, Auskünfte über die im Baubereich vorhandenen Gasversorgungsanlagen.

Die Überdeckung beträgt in der Regel:

0,40 - 1,00 m	in öffentlichem Grund,*
0,40 - 0,80 m	in privatem Grund.

* (lt. DVGW 0,6 - 1,0 m in öffentlichem Grund; aber lt. TGL war bis 1990 eine Verlegetiefe von 0,4 - 1,0 m möglich, in landwirtschaftlicher Nutzfläche 1,20 m)

Durch anschließende Bauarbeiten Dritter an der Oberfläche können Veränderungen eingetreten sein.*

In den Gasleitungen sind Einbauten vorhanden (z. B. Absperrarmaturen, Kondensatsammler, Rohrstützen), die seitlich abzweigen und/oder über den Rohrschweißteil hinaus zum Teil bis in Höhe der Geländeoberfläche reichen. Kreuzungen mit anderen Leitungen sind vornehmlich so durchzuführen, dass die Umlegung der vorhandenen Gasleitungen nicht erforderlich wird. Die Abstände der Gasleitungen und ihrer Einbauten zu anderen unterirdischen Anlagen sind bei Kreuzungen und Parallelverlegung aus Sicherheitsgründen, unter Berücksichtigung der Abmessungen, des Betriebsdruckes und des Rohrwerkstoffes (Stahl, Kunststoff) unbedingt einzuhalten.

Die Mindestabstände betragen:

0,20 m	bei Kreuzungen,
0,40 m	Bei Parallelverlegungen,
1,00 m	Bei Horizontalbohrungen.

Diese Mindestabstände dürfen ohne besondere Vorkehrungen für die Gasleitungen nicht unterschritten werden. Art und Umfang der Schutzvorkehrungen sind rechtzeitig mit GWL abzustimmen.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)“ wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)“ wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Für PVC-Leitungen ergeben sich folgende Mindestabstände:

Die Mindestabstände betragen: Objekt:	Lichter Mindestabstand in m	
	Kreuzung	Parallelführung / Näherung
Wasser- und Abwasserleitung	0,2	0,6
Fernwärmeleitung	1,0	1,0
Stromkabel, Fernmeldekabel	0,6	0,6

Würden bei Aufgrabungen Gasrohrnetzanlagen aufgefunden, die nicht in den Leitungsplänen enthalten sind, ist der zuständige Rohrnetzteiler der GWL sofort telefonisch zu benachrichtigen. Die Arbeiten in diesem Bereich sind so lange einzustellen, bis die notwendigen Untersuchungen durch einen Beauftragten der GWL vorgenommen wurden.

4. Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Jede Freilegung von Gasleitungen ist der GWL sofort zu melden. Die Bauarbeiten sind ohne schädigende Einwirkungen auf vorhandene Gasleitungen auszuführen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der GWL an der Baustelle befreit den Bauunternehmer nicht von der Verpflichtung, in eigener Verantwortung sämtliche zum Schutz der Gasleitungen erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Der Beauftragte der GWL ist weder berechtigt noch verpflichtet, den Arbeitskräften des Bauunternehmers direkte Anweisungen zu erteilen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind folgende Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen zu beachten:

- 4.1 Baugeräte sind nur so einzusetzen, dass eine Gefährdung der Gasleitungen und ihrer Einbauten ausgeschlossen ist.
- 4.2 Gasleitungsstrassen mit nichttragfähigen Oberflächen dürfen erst nach deren Befestigung (z. B. durch Baggermatratzen, Bitumenkiesabdeckung) mit Baufahrzeugen befahren werden.
- 4.3 In unmittelbarer Nähe von Gasleitungen darf Boden nur mit besonderer Vorsicht ausgehoben werden - Handschachtung!
- 4.4 Vor Beginn von Rammarbeiten sind Gasleitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Rohrsohle begonnen werden. Im Bereich von PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.
- 4.5 Geplante Aufgrabungen im 15-m-Bereich vor den Widerlagern von Brücken sind der GWL rechtzeitig anzuzeigen, um die Kompensatoren in den freigelegten Leitungen zu sichern.
- 4.6 Freigelegte, aufgehängte oder abgestürzte Gasleitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden.
- 4.7 Freigelegte Gasleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigungen sowie Lageveränderung zu sichern (durch Aufhängung oder Absützen, dabei darf die Isolierung nicht beschädigt werden). Um den kathodischen Rohrschutz von Gasleitungen nicht zu gefährden, dürfen keine metallischen, d.h. elektrisch leitenden Verbindungen, z.B. zu anderen Stahlrohrleitungen, Metallkabelmuffen, Spundwänden oder anderen Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktionen hergestellt werden.
- 4.8 Gegen Gasleitungen darf nicht abgestellt werden.
- 4.9 Im Baustellenbereich befindliche Anlagen der GWL, wie Armaturen und dergl., die in der Geländeoberfläche durch Straßenkappen und Hinweisschilder erkennbar sind, dürfen nicht mit Baumaterialien, Boden usw. bedeckt werden. Insbesondere dürfen Straßenkappen nicht durch Asphaltierungsarbeiten o.ä. so überdeckt werden, dass sie unauffindbar wären. Sie müssen jederzeit zugänglich und bedienbar bleiben. Über Gasleitungen darf Baumaterial, Bodenaushub und dergl. wegen einer Baumaßnahme nur vorübergehend und in begrenztem Maße gelagert werden. Es muss gewährleistet sein, dass eine mit Lagerstoffen überdeckte Gasleitungstrasse sofort nach dem ersten Anfordern der GWL vom Verursacher und auf dessen Kosten geräumt wird.
- 4.10 Kreuzen Gasleitungen eine Baugrube, so sind für sie im Verbau ausreichend bemessene Durchdringungsöffnungen, Schlitze vorzusehen. Durch den Baugrubenausbau dürfen keine zusätzlichen Kräfte auf die Rohre übertragen werden.
- 4.11 Jegliches Überbauen von Gasleitungen einschl. der Hausanschlussleitungen ist unzulässig. Das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt wird (siehe DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, jeweils gültige Ausgabe).

- 4.12 Vor dem Zufüllen der Baugrube oder des Rohrgrabens ist die GWL von dem Bauunternehmer rechtzeitig zu benachrichtigen, damit sie die einwandfreie und betriebs sichere Lage der Gasleitung, die Dichtheit der Rohrverbindungen und den Zustand der Rohrumhüllung überprüfen und notwendige Reparaturen durchführen können.
- 4.13 Die Aufgrabungen sind mit besonderer Sorgfalt zu verfüllen und vorschriftsmäßig zu verdichten, dabei darf die Rohrlage nicht verändert und die Rohrumhüllung nicht beschädigt werden. Zur Herstellung der Sohle unter freigelegten Gasleitungen ist nur geeigneter, verdichtungsfähiger, steinfreier Boden zu verwenden. Der eingebrachte Boden ist bis 40 cm über Rohrschwellen von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellen Geräten zulässig. Die GWL kann jederzeit einen Verdichtungsnachweis fordern. Vorgefundenes Trassenwarnband muss in gleicher Lage und Höhe über der Gasleitung wieder eingelegt werden. Neues Trassenwarnband kann bei der GWL angefordert werden.
- 4.14 Der Grabenverbau darf erst dann entfernt werden, wenn dieser durch das Verfüllen der Baugrube entbehrlich geworden ist.

4.15 Die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen - ZTV-A-S18 B9" sind unbedingt zu beachten (Herausgeber und Vertrieb "Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen", Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln).

5. Maßnahmen bei Schwerefällen

- 5.1 Werden bei Erdarbeiten Gasgerüche wahrgenommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Baustelle ist zu sperren. Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer ist zu unterlassen.
- 5.2 Gasgerüche und durch Erd- und Tiefbauarbeiten beschädigte Gasversorgungsanlagen sowie deren Nebenanlagen (Kabel) sind unverzüglich der GWL

Telefon: 0800 / 4267343

oder der Feuerwehr zu melden.

- Ist ein Gaseintritt in Hohlräume zu befürchten, sind in der nächsten Umgebung Schachtabdeckungen von Post- und Abwassersystemen zu öffnen.
- Ist Gasgeruch im Haus wahrnehmbar, sind die Fenster und Türen zu öffnen. Die Feuerwehr und der Entzündungsdienst der GWL sind sofort zu verständigen.

Vorhandene Zündquellen sind zu beseitigen (Feuer, Rauchverbot, Schaltverbot für elektrische Leitungen und Geräte).

- Wird bei Baggerarbeiten eine Hausanschlussleitung aus ihrer ursprünglichen Lage gebracht oder auch mechanisch beansprucht, können Schäden an den Installationsanlagen eingetreten sein. Besteht dieser Verdacht, ist sofort der Hauseigentümer oder Mieter sowie der zuständige Rohrnetzmester der GWL zu informieren, der eine Überprüfung der HAL vornimmt.
- Werden freigelegte Gasrohrleitungen stark beschädigt, z. B. ausgebrochene Rohrschalen o.Ä., ist es zur Begrenzung des Gasaustrittes zweckmäßig, die Schadensstelle sofort mit Boden zu bedecken.
- Das Personal der bauausführenden Firmen hat bis zum Eintreffen des Bauauftrags der GWL an der Baustelle zu verbleiben.
- Die Schadensstelle ist weiträumig zu sichern.



50Hertz Transmission GmbH
Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

50Hertz Transmission GmbH

Regionalzentrum
Nord

Rostocker Chaussee 18
18273 Güstrow

Datum
03.08.2020

Unser Zeichen
2020-005333-01-TGN

Reg.-Nr. 2020-005333-01-TGN

Ansprechpartner/in
Herr Morawetz

Telefon-Durchwahl
03843-285-231

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft-rznord
@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
27.07.2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchertling
Dr. Frank Gollitz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446,

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USL-Id.-Nr. DE813473551

B-Plan Nr. 14 in Gägelow

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dräger Morawetz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

DATENSCHUTZHINWEIS:

Ihre persönlichen Daten verarbeiten wir gemäß EU Datenschutz-Grundverordnung, weitere Informationen siehe <https://www.50hertz.com/de/Footer/Datenschutz>.


Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH befinden.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.





Stadt Grevesmühlen
 Der Bürgermeister
 Bauamt
 Herr Janke
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Der Bürgermeister. 

R	WV	Elt		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 25. Aug. 2020 P.F. 1474				
Bgm	HA	KA	BA	OA

Wismar, 10.08.2020

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

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Janke,

die Hansestadt Wismar nimmt im Rahmen der Beteiligung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Zusammenfassung der Planung:

Die Gemeinde Gägelow beabsichtigt, über die Aufstellung der o.g. Planung für einen bereits an-
 sässigen Gewerbebetrieb auf der Grundlage der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbege-
 bietes Baurecht für die Errichtung einer weiteren Lagerhalle zu schaffen. Diese soll gleichzeitig
 als Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung dienen.

Die Hansestadt Wismar stimmt der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14
 „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow zu.

Mit freundlichen Grüßen


 Thomas Beyer
 Bürgermeister

Die Gemeinde Gägelow stimmt mit den nebenstehenden Ausführungen überein.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hansestadt Wismar der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 14 zustimmt.

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bemstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rütting, Stepenitztal,
Testorf-Steinför, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt
Zimmer: 1.2.04
Es schreibt Ihnen: A. Burmeister
Durchwahl: 03881/723-223
E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 01-37/13/135-B14
Datum: 21.08.2020

**Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“**
Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

den Ausführungen zu Löschwasserversorgung (Punkt 3.1) aus der Begründung zum Entwurf
o. g. Satzung mit Stand vom 04.05.2020 ist aktuell nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A. Burmeister

Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass das Haupt- und Ordnungsamt den Ausführungen zur Löschwasserversorgung nichts hinzuzufügen hat.

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Zierow
vom 09.09.2020

zu 10 **Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 14 für
das Gebiet "Mischgebiet am Priestersee" der Gemeinde Gägelow**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Zierow/20/14655

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Mischgebiet am Priestersee“ der Gemeinde Gägelow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.

Die Gemeinde Gägelow nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken geäußert und die Planungen der Gemeinde Zierow nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	8
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.

i.v. Rieske
i. A. M. Rieske
Verw.-angestellte

*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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Verfasser der Planung zur 5. Änderung nicht zustimmen.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt mit diesen überein.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt mit diesen überein.

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 Staubbelastigungen (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 Staubbelastigungen 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?

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt mit diesen überein.

Alltägliche Konflikte zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und dem angrenzenden Gewerbebetrieb sind nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Regeln. Dem städtebaulichen Ziel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde mit der Beauftragung einer Schalltechnischen Untersuchung Rechnung getragen. Aus der Schalltechnischen Untersuchung gingen Festsetzungen zu den höchst zulässigen Lärmpegeln hervor. Mit den Festsetzungen sollen städtebauliche Nutzungskonflikte vermieden werden. Die Kontrolle der Einhaltung von den festgesetzten Grenzwerten ist nicht Teil der Bauleitplanung. Die Gemeinde kommt zu der Überzeugung, dass die beschriebenen Konflikte ordnungsrechtlicher und nicht planungsrechtlicher Natur sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierfür nicht ursächlich.

Die zulässigen Lärmpegel für die Tageszeit beziehen sich auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die zulässigen Lärmpegel für den Nachtzeitraum entsprechend auf 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Eine Unterscheidung zwischen Werktagen und Wochenende wird bei Gewerbegebieten in Bezug auf zulässige Lärmpegel nicht vorgenommen. Die Kontrolle der Einhaltung von den zulässigen Lärmpegeln ist nicht Teil der Bauleitplanung.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch Lärm, Staub und Erschütterungen sind nur temporär und können daher als zumutbar erachtet werden. Es ist jedoch der Gemeinde ein Anliegen, mit dem Bauherren vertraglich zu vereinbaren, dass gegenseitige Rücksichtnahme erfolgt.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung befindet sich auf einem höheren Geländeniveau, sodass auch bei Ausnutzung der maximal zulässigen Firsthöhe kein wesentlich höherer Gebäudekörper als die im Norden befindlichen Wohngebäude entstünde. Aus diesem Grund und wegen des Abstandes der Baugrenze von 3 m zu den angrenzenden Wohngrundstücken werden nur Teile der Gärten verschattet. Zudem tritt eine Verschattung nur bei Sonneneinstrahlung aus südlicher Richtung ein. Da der Sonnenstand, wenn die Sonne im Süden steht, am Höchsten ist, ist mit einer nur geringen Verschattung zu rechnen.

Die Obergrenze für die zulässige GRZ beträgt bei Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO 0,8. Die Obergrenze für Reine und Allg. Wohngebiete beträgt 0,4.

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 Staubbelastigung 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 Bebauungsplanes 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.

Die bestehende Situation, der an ein eingeschränktes Gewerbegebiet grenzenden Wohnbebauung, wird durch die Planungen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 verändert. Mit dem Bau einer Lagerhalle können zukünftig Lärm erzeugende Tätigkeiten in die Lagerhalle verlegt werden, so dass insgesamt von einer Reduktion von Lärmimmissionen ausgegangen werden kann. Die Gemeinde erachtet die Planungen zur 5. Änderung und Ergänzung nicht als wertmindernd für die Wohnbebauung entlang der Straße „Am Priesersee“.

Das Plangebiet stellt eine bereits stark anthropogen überprägte Fläche dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird von der Gemeinde nicht gesehen.

Nach Ansicht der Gemeinde Gägelow sind die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Festsetzungen zur zulässigen und nicht zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Ob die tatsächlich stattfindenden Nutzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, ist durch die Bauordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu regeln bzw. zu kontrollieren.

Bei Vorgängen der Be- und Entladung sind die zulässigen Lärmpegel in den textlichen Festsetzungen einzuhalten. Dies trifft auch auf eine möglicherweise erhöhte Anzahl von Fahrzeugbewegungen zu.

Durch die Verlagerung von Lärm erzeugenden Tätigkeiten in eine Lagerhalle sollen Lärmimmissionen reduziert werden.

Über möglicherweise neu entstehende Arbeitsplätze wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Informationen eingeholt. Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Gägelow mit der Ausweisung von Gewerbegebieten neue Betriebe anzusiedeln oder vorhandenen Betriebe in der Gemeinde zu halten, um Arbeitsplätze zu schaffen oder langfristig zu sichern.

Brandschutz

Die Gemeinde Gägelow verfügt über ein Löschwasserkonzept aus dem Jahr 2017. Dort sind die für die Feuerwehr verfügbaren Löschwasserstellen aufgeführt. Für ein Gewerbegebiet sind für den Grundschutz 96 m³ Löschwasser pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden nachzuweisen. Dies erfolgte mit dem Verweis auf einen bestehenden Vertragshydranten mit entsprechender Leistung sowie durch die Sicherung der Zufahrt für die Feuerwehr zum Priesersee, der ein zusätzliches Löschwasserreservoir darstellt.

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 Gemeindevertreterversammlung 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.

Fam. Nechels, Am Priestersee 1

*H. H. Nechels
G. Nechels*

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte formal mit der Bekanntmachung der Aufstellung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 16.06.2020 in der Ostsee-Zeitung. Zudem erfolgte die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am 08.05.2021 in der Ostsee Zeitung.

Die bestehende Koniferenhecke genießt Bestandsschutz und muss nicht entfernt werden. Gleichzeitig sichert die Festsetzung einer Heckenpflanzung, dass, auch wenn die Koniferenhecke entfernt wird, eine neue Hecke gepflanzt werden muss.

Es ist Aufgabe des Grundstückseigentümers für die Pflege der Hecke Sorge zu leisten.

Im Protokoll der Bauausschusssitzung vom 15.05.2020 wurde die Wortmeldung von Frau Nechels festgehalten. Es wurden die Beschwerde über bestehenden Lärm und die Befürchtung einer Verschattung der Terrassen der Wohnbebauung im Norden des Plangebietes geäußert. Weiterhin wurde eine Genehmigung des Bebauungsplanes in Frage gestellt. In Reaktion darauf beschloss der Bauausschuss, eine mögliche niedrigere Gebäudehöhe zu prüfen. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Prägung durch die bestehende Halle sowie der auf einer höheren Geländehöhe gelegenen Wohnbebauung im Norden sah die Gemeinde von einer Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe ab. Die Gefahr einer unverhältnismäßigen Verschattung wird, wie oben aufgeführt, nicht gesehen.

Die Gemeinde berücksichtigt die vorgebrachten Belange der Anwohner insbesondere durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sowie die restriktive Regelung des zulässigen Lagerplatzes.

- Fam. Fahlbusch, Am Priestersee 3 *Katja Fahlbusch - Medien 2009*
- Fam. Weitz, Am Priestersee 5 *Ake Weitz u. Ute Weitz*
- Fam. Meyer, Am Priestersee 9 *Bernhard Meyer, M. Meyer*
- Fam. Reetz, Am Priestersee 11 *W. Reetz u. S. Reetz*
- Fam. Wiaterek, Am Priestersee 2 *Silke Wiaterek - Wiaterek*

Kopie
2. k.

JÖRG , HANS-HEINRICH UND GUNDULA NECHELS
AM PRIESTERSEE 1
23968 GÄGELOW

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 Herr Jens Bauer) 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

Die Gemeinde Gägelow nimmt das Schreiben vom 17.06.2012, adressiert an den Landkreis Nordwestmecklenburg, zur Kenntnis.

Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde die Nutzungskonflikte zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten zu lösen. Dazu wird im Norden des GEE 1 der Bau einer weiteren Halle ermöglicht, so dass eine Abschirmwirkung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung erzielt wird. Zudem wurden die immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 neu festgelegt. Die Erweiterungsfläche des GEE 2 Lagerplatz wurde restriktiv auf die ausschließliche Nutzung als unselbstständiger Lagerplatz beschränkt. Um auch hier immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurden zudem bestimmte Arten von Lagerplätzen, die besonders dazu geeignet sind Stäube, Erschütterungen und Gerüche zu verursachen, ausgeschlossen.

Sollte ein Gewerbebetrieb den Festsetzungen der 5. Änderung nicht entsprechen, ist dies durch die Bauordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu kontrollieren und ggf. zu unterbinden.

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

Jörg Nechels

Hans-Heinrich Nechels

Gundula Nechels

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

Die Gemeinde möchte an dieser Stelle klarstellend erwähnen, dass die vom Einwender beschriebenen Probleme in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der hier behandelten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 stehen. Die hier erwähnten Probleme brühren das Ordnungsrecht und nicht das Planungsrecht. Der korrekte Adressat ist daher das Bauordnungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg.