

# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW über den Bebauungsplan Nr. 23 "Stofferstorf Süd"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902).

### 1. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

DN Dachneigung

FD, SD Flach- und Satteldach

#### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bauhof

#### Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Ein- und Zweifahrtslinie

Str- und Ausfahrtsbereich

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederschlagswasserleitung, unterirdisch

Wasserleitung, unterirdisch

Telekommunikation, unterirdisch

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Grünland, privat

Zäsurgrün, privat

Abschirmgrün, privat

#### Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Versickerungsmulde

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

Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereiche (LPB) III - V

Sektoren A und B

Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck

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

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m über DHHN 2016

Bemaßung in m

Böschung

Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m)

Bäume, außerhalb des Geltungsbereiches

### 3. Nachrichtliche Übernahme

Bäume, geschützt gemäß § 18 u. 19 NatSchAG M-V

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendankmale betroffen. Wie während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Wochen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach eine Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesen Gründen sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdrängliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Standort wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Kennziffer AS\_Z\_74\_0055 als Altstandort einer oberirdischen Tankstelle geführt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Alt-ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Boderaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landratsamt Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Altlast, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind rechtzeitig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Eine Beseitigung nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Biotope und Geotope sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung der charakteristischen Zustände oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der güterrechtliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Im Zuge der Bauvorbereitung sind geeignete Baumstammmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrtschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baummaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befestigen bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Abgrabungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Zum Schutz des Gebietes ist es wichtig, Wasser aus dem südlichen Außengebiet (landwirtschaftliche Nutzfläche) möglichst am Zufuss zum Gebiet zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten oder durch Dämme oder Gräben an der südlichen Gebietsgrenze erfolgen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 5 965 m<sup>2</sup> EFA wird durch den Ankauf von Ökoprojekten beglichen. Dazu wird das Ökokoonto „Naturwald Moorbruch bei Everstorf“ (Nr. 034 / Landesforst M-V) genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächenegener und der Gemeinde Gägelow.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und DIN-Normen können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23336 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; digitale Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Stofferstorf, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Sliwke, Stand 28.01.2020, eigene Erhebungen.

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holthafen 8 • 23866 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-wismar.de

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 65 der überbaubaren Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V), i. d. F. vom 10.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 12.04.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“, umfassend die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf, begrenzt im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

## Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1932).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, 8, 16 bis 18 BauNVO)**  
In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO generell nicht zulässig. Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ist die Errichtung eines Lagerplatzes für den gemeindlichen Bauhof der Gemeinde Gägelow zulässig.  
In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsanteile, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
In dem Gebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriednungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückerfahrungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 16 und 20 BauGB)**  
Das in dem Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist dezentral zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser durch Starkregenereignisse ist auf die nördliche Grünfläche „Grünland“ zu leiten und dort zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)**  
7.1 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fährspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.  
7.2 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hoheraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.  
7.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.  
7.4 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass ställe Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher heringefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.  
7.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Grundstücksflächen von Betrieben und Anlagen, auf deren Grundwassergefährdung Stoffe i. S. d. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.  
7.6 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Die Fläche um die Gehölze ist als Rasenfläche zu gestalten und dauerhaft unversiegelt zu erhalten.  
7.7 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Die weitere Fläche ist als Grünland dauerhaft unversiegelt zu erhalten.  
7.8 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.  
7.9 Die Umbauten der vorhandenen Gebäude, die eine potentielle Bedeutung als Habitat der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie innerhalb der Ortslage Stofferstorf aufweisen, sind bauökologisch zu begleiten und ggf. notwendige Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
7.10 Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse sind folgende Maßnahmen zu beachten: Die geplanten Bauarbeiten und Bauzeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken. Für die nachgewiesenen Fledermausarten sind Ersatzquartiere durch Aufhängen von Fledermauskästen zu schaffen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Die Fledermauskästen sind im Verhältnis 1:3 anzubringen (für ein zerstörtes Quartier Ersatz durch drei Fledermauskästen). Die Ersatzkästen müssen bereits vor den Bauarbeiten bzw. Baumarbeiten angebracht werden. Für die Aufhängung der Fledermauskästen sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verfügbarkeit der Standorte für die zu realisierenden Ersatzquartiere und deren dauerhafte Sicherung sind über eine entsprechende Vereinbarung / einen Vertrag zu gewährleisten. Die entsprechenden Maßnahmen sind mithilfe der ökologische Baubegleitung durchzuführen und zu überwachen.  
7.11 Zum Schutz der Artengruppe Brutvögel (Gebäudebrüter) sind folgende Maßnahmen zu beachten: Die geplanten Bauarbeiten sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken. Für die nachgewiesenen Nester muss ein vorgezogenes Ausgleichsmaßnahme geplant und durchgeführt werden. Dabei sind für die Brutvögel geeignete Ersatznester zu schaffen. Die Ersatznester sind im Verhältnis 1:1 anzubringen (für ein zerstörtes Nest / Brutstätte Ersatz durch ein Ersatznest). Die Ersatznester müssen bereits vor den Bauarbeiten angebracht werden. Für die Anbringung der Ersatznester sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verteilung der Ersatznester ist ein Vertrag zu gewährleisten. Die entsprechenden Maßnahmen sind mithilfe der ökologische Baubegleitung durchzuführen und zu überwachen.  
7.12 Zum Schutz der Artengruppe Brutvögel (alle Gliden außer die Gebäudebrüter) sind folgende Maßnahmen zu beachten: Sämtliche ggf. erforderliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldreimung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung etc.), der Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen und die Rodung / Fällung von Gehölzen / Bäumen werden am 01. Oktober bis 29. Februar des Folgejahres beschränkt. Die Bauarbeiten, die vor dem 28. (29.) Februar begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Folgezeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Kalendertage) sind auszuschließen. Anzeichen für ein Kommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb glücklicherweise zu prüfen. Die entsprechenden Maßnahmen sind mithilfe der ökologische Baubegleitung durchzuführen und zu überwachen.  
7.13 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Maßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur < 2 700 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich weiß abstrahlende Leuchten mit geringer Glareleistung und Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringe Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtmissionen aus Innenräumen mit großen Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken.  
7.14 Um Tötungsbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel zu vermeiden, sind Fällungen von Gehölzen sowie die Entfernung weiterer vegetativer Strukturen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (vgl. § 39 BNatSchG). Andernfalls ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
7.15 Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sind diese Flächen zuvor durchgängig frei von höherer Vegetation zu halten, ein Ansetzen von Bodenlebewesen zu vermeiden. Nach der Baufreimachung im Winter hat eine regelmäßige Mahd im Zyklus von ca. je drei Wochen stattzufinden.  
7.16 Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm und damit potentiellen Höhlungen sind vor der Fällung durch geeignetes Fachpersonal auf Brutstätten mit Fledermäusen bzw. Brutvögeln zu überprüfen. Liegt eine Besiedlung vor, müssen die Bäume bis zur Aufgabe des Quartiers stehen bleiben oder die Tiere in adäquate Ersatzquartiere umgesetzt werden.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)**  
8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe ist durch alle Betriebe und Anlagen zu gewährleisten, dass hochbauliche Hindernisse (z. B. Hallen) auf den Betriebsgeländen so angeordnet werden, dass sie eine wirksame Abschirmung für Abstrahlung des Betriebsventilators (z. B. Anfahrtsdurch und Entladen von LKW) und für technische Aggregat im Freien in Richtung des Sektors A darstellen.  
Für Aggregate im Freien (z. B. RLT-Anlagen und Abluftkamine) ist, soweit eine wirksame Abschirmung nicht erreicht werden kann, durch technische Vorkehrungen (z. B. gerichtete Zu- und Abluftführung) und für Hallenöffnungen (z. B. Tore, Fensterbänder, Lüftungsöffnungen) durch Anordnung an den Fassaden von Hallen zu gewährleisten, dass die malige Schallabstrahlung in Richtung des Sektors B erfolgt.  
Der Nachweis über eine wirksame Abschirmung ist durch eine Schallprognose gemäß TA Lärm zu erbringen, indem nachgewiesen wird, dass die Schallabstrahlung in den Sektor A den IFSP von 47 dB(A) nicht überschreitet. Für die Berechnung des Immissionsniveaus beträgt die Quellhöhe des IFSP 1 m, innerhalb des Plangebietes werden keine hochbaulichen Hindernisse berücksichtigt.  
8.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräume sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmbewanderten Gebäuseite mit einem niedrigen Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.  
Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schalldämmwertdifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten.  
Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schalldämmwertdifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.  
8.3 Für lärmabgewandte Gebäuseiten darf der malige Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.  
8.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden in der Eigenabstrahlung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in den Festsetzungen unter 8.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBAU M-V)**  
9.1 In dem Gebiet ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flachdach oder flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 25° zulässig.  
9.2 Für die Dachbedeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Unbeschichtete Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.  
9.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.  
9.4 Die Fassadenmaterialien der Gebäude sind so auszuführen, dass sie nicht als optische Störquelle angesehen werden. Fassaden mit einer Gesamthöhe über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrenzung zulässig.  
9.5 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.  
9.6 Das festgesetzte Gewerbegebiet ist mit einer Einfriedung bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen.  
9.7 Von den öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufenthaltsbereiche mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankigittern zu versehen.  
9.8 Werbeanlagen mit wechsellandem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.  
9.9 Wer vorständig oder fahrplausig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAU M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ am 13.01.2021 sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 20.01.2021 bis zum 03.03.2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 21.01.2021 beteiligt worden.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 27.09.2021 bis zum 28.10.2021 während der Dienstleistung im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Antragen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 17.09.2021 durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.04.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der räumlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 27.04.2022 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 23 wurde am 12.04.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 wurde gebilligt.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgesetzt.  
Gägelow, den 05.05.22 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 23 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.04.2022 durch Veröffentlichung in der „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsgründen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Gägelow, den 27.04.22 (Siegel) Der Bürgermeister



## SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“

umfassend die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf, begrenzt im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland

## SATZUNGSBESCHLUSS

12.04.2022