

ANWALTSKANZLEI ■ PRADEL

Anwaltskanzlei Pradel, Kröpeliner Straße 31, 18055 Rostock

Einwurfeinschreiben

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

vorab per Fax: 03881 723111

Unsere Zeichen
bitte immer angeben:

239/19

Sekretariat:
Rechnungsnr:

Frau Niemann

E-Mail: info@anwaltskanzlei-pradel.de
Internet: www.anwaltskanzlei-pradel.de

Rostock, 30. September 2021

■/. Stadt Grevesmühlen
wegen B-Plans Nr. 39, „Zum Sägewerk“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass uns Herr ■ mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftrag hat. Eine Ablichtung unserer diesbezüglichen Bevollmächtigungsurkunde fügen wir unserem Schreiben vorsorglich nochmals als Anlage zu Ihrer Kenntnisnahme bei.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten teilen wir Ihnen mit, dass dieser als Eigentümer des Flurstückes 264/18 (Grundbuchbezirk Grevesmühlen, Blatt 17605) auch durch den ausgelegten 3. Entwurf des B-Planes Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“ **in seinen Rechten verletzt wird**. Im Einzelnen wird unter ausdrücklicher Aufrechterhaltung der bisherigen Rügen unseres Mandanten aus seinem Schreiben 09. Juni 2020 namens und in Vollmacht unseres Mandanten folgendes gerügt:

1) Die Stadt Grevesmühlen hat *nicht* die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und *untereinander gerecht abgewogen*. Es liegen weiterhin Abwägungsfehler zum Nachteil unseres Mandanten vor.

So gehört das Grundstück unseres Mandanten zu einem faktischen Gewerbegebiet mit der Folge, dass sich die Zulässigkeit etwaiger Vorhaben unseres Mandanten nach § 8 BauNVO beurteilt. Zulässig sind demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO **Gewerbebetriebe aller Art**, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

Bayerische HypoVereinsbank AG
IBAN: DE98 2003 0000 0638 6156 09
BIC: HYV EDE MM300
(Honorarkonto)

Steuernummer: 079/258/06778

Bayerische HypoVereinsbank AG
IBAN: DE92 2003 0000 0638 6965 18
BIC: HYV EDE MM300
(Anderkonto)

Stadt Grevesmühlen
Eingegangen

04. Okt. 2021

PE 1904

Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Dan Pradel

Rechtsanwalt

Adresse
Kröpeliner Straße 31
18055 Hansestadt Rostock

Kontakt
Tel.: (0 38 1) 37 58 79 - 0
Fax: (0 38 1) 37 58 79 - 29

Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

a) Der ausgelegte 3. Entwurf verstößt gegen **das Gebot der sachgerechten Auswahl des Abwärmungsmaterials**, indem er, wie ausweislich der Begründung auf Seite 12 ersichtlich, bei der „Modellierung der Schallquellen“ des Grundstücks unseres Mandanten immer noch auf die von ihm selbst zur Verfügung gestellte Schallimmissionsprognose zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vom 21. Oktober 2015 abstellt.

Allerdings wurde unserem Mandanten für den Verbrauchermarkt seit dem Jahr 2015 keine Baugenehmigung erteilt, sodass er weiterhin die Möglichkeit besitzt, sein Grundstück **auch auf andere gemäß § 8 BauNVO zulässige Weise**, wie beispielsweise für eine Schank- und Speisewirtschaft bzw. einen Beherbergungsbetrieb oder eine Bowling- bzw. Schießhalle oder Squash-Center zu nutzen.

aa) Jedoch berücksichtigte bereits die zur Begründung des 2. Entwurfs des B-Plans beauftragte „Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm“ nicht die üblichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte für derartige ebenfalls gemäß § 8 BauNVO zulässige Nutzungen des Grundstücks unseres Mandanten. Die diesbezüglichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte wurden weder ermittelt noch in die Abwägung miteinbezogen.

Ebenfalls beschränkte sich die Schallimmissionsprognose vom 21. Oktober 2015, selbst wenn sie im Hinblick auf eine Abwägung ein sachgerechtes Abwägungsmerkmal darstellen sollte, im Hinblick auf die in einem faktischen Gewerbegebiet *grundsätzlich mögliche 24-stündige Nutzung* des Gewerbebetriebes ausweislich der Seite 9 nur auf eine lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms in einem Beurteilungszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und berücksichtigt nicht einen 24-Stundenbetrieb einer gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzung wie beispielsweise eines Beherbergungsbetriebes mit Schank- und Speisewirtschaft und Bowlingcenters.

bb) Die vorstehenden Mängel sind dabei nicht durch die in der Begründung auf Seite 13 erwähnte „Ergänzende Untersuchung vom 23.03.2021“ geheilt worden.

(1) Namens und in Vollmacht unseres Mandanten rügen wir hier zunächst ausdrücklich, dass die diesbezügliche ergänzende Untersuchung **offensichtlich nicht vollständig ausgelegt** wurde.

So wurden auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen lediglich die Anlage 1.2 als Datei „2021-04-01 LP Schall Gewerbe, Anhang Ver“ und die Anlagen 1.2.1 bis 1.2.3 als Datei „2021-04-01 Anh 1.2 LS-Wall 4m.pdf“ nicht jedoch die offenbar ebenfalls vorhandene Anlage 1.1 sowie die ergänzende Untersuchung selbst, auf welche sich die vorgenannten Anlagen beziehen, ausgelegt.

Weitergehend erfolgte anstatt der erforderlichen Auslegung der ergänzenden Untersuchung nur die Auslegung der lärmtechnischen Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 45691 mit dem Bearbeitungsstand **vom 27. März 2017** mittels Datei „24-03-27-Untersuchung Gewerbelärm B39.pdf“ und der lärmtechnischen Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vom 17. Juni 2019 mit der Datei „17-06-19-Ergänzung Gewerbelärmbeurteilung“.

(2) Dabei berücksichtigt die ergänzende Untersuchung ausweislich der Seite 14 der Begründung, nach welcher „die angrenzende Nutzung als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berech-

nungen einbezogen“ wird, **nachwievor fehlerhaft nicht**, dass das Grundstück unseres Mandanten eben nicht zu einem Misch- sondern stattdessen zu einem faktischen Gewerbegebiet gehört.

Es werden in der ergänzenden Untersuchung weder die üblichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte für die gemäß § 8 BauNVO auf dem Grundstück unseres Mandanten *sonst noch zulässigen Nutzungen* ermittelt noch diese in die Abwägung bei der Planung miteinbezogen. Zudem werden die zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nur im Hinblick auf ein Mischgebiet nicht jedoch hinsichtlich der *in einem (faktischen) Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte* (tags 65 db(A) und nachts 50 db(A)) ermittelt. Ebenfalls werden in den durchgeführten Berechnungen der ergänzenden Untersuchung ausweislich der vorliegenden Anlagen 1.2 und 1.2.1 bis 1.2.3 erneut keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt. Schließlich berücksichtigt die ergänzende Untersuchung offenbar nicht die durch die Zufahrt auf den Parkplätzen des Grundstückes unseres Mandanten entstehenden Schallpegel bzw. Schallquellen und Immissionen bzw. Emissionen. Auch findet offensichtlich keine Berücksichtigung, dass Fahrzeuge, die zur Parkfläche 4.1.01 gelangen wollen, hierfür erst die Flächen 5.1.01 bzw. 5.1.02 überfahren müssen, wodurch weitere Immissionen bzw. Emissionen entstehen.

Dabei ist die Annahme eines Mischgebietes durch die Stadt Grevesmühlen umso verwunderlicher, als dass nach Angaben unseres Mandanten das zuständige Verwaltungsgericht Schwerin in einem zur Teilbaugenehmigung für die Spielhalle unseres Mandanten geführten Rechtsstreit, in welchem die Stadt Grevesmühlen vergeblich versucht hatte, diese anzufechten, bereits das Vorliegen eines faktischen Gewerbegebietes bejaht hat.

(3) Schließlich besteht aufgrund des Gebietscharakters als faktisches Gewerbegebiet auch für den nachwievor in der Begründung zum 3. Entwurf auf Seite 13 angenommenen Ausschluss des Nachtbetriebes des fiktiven Supermarktes und damit im Ergebnis für eine pauschale Nichtberücksichtigung von Schallpegeln bzw. Immissions- und Emissionswerten in dem Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr für die freien Flächen außerhalb der Spielhalle keine (rechtliche) Grundlage.

b) Da der ergänzenden Untersuchung vom 23. März 2021 weiterhin nicht die in einem faktischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in einem 24-Stunden-Betrieb zulässigen Nutzungen zu Grunde gelegt werden und sich die von ihr empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen letztendlich nur auf einen Betrieb in einem Mischgebiet, der mit Ausnahme der Spielhalle nicht länger als bis 22.00 Uhr geöffnet hat, beziehen, ist hier **nachwievor ein Nutzungskonflikt** zwischen der im B-Plan-Gebiet angedachten Wohnbebauung und der gemäß § 8 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes unseres Mandanten vorprogrammiert.

Durch diese fortbestehende Gemengelage werden sowohl **der Trennungsgrundsatz** als auch das Gebot, auf unseren Mandanten sowie seine derzeitige Nutzung bzw. die rechtlich zulässigen Nutzungen seines Grundstückes Rücksicht zu nehmen, verletzt. Ebenfalls verstößt die ausgelegte Planung gegen **das Gebot der Konfliktbewältigung**, welche gerade eine Prognose der Auswirkungen der Planungen erfordert. Die Prognose ist dabei unter Berücksichtigung *aller verfügbaren Erkenntnismittel* in allen den Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten.

Vorliegend soll jedoch der Nutzungskonflikt zwischen der Gewerbenutzung unseres Mandanten und der herannahenden Wohnbebauung nachwievor in unzulässiger Weise in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Wir verweisen hierzu erneut auf die Seite 13 der Begründung, in welcher es immer noch heißt:

„Die Berechnungen für den fiktiven Supermarkt können nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für diesen genutzt werden. **Bei Vorlage einer konkreten Planung für das östlich gelegene Grundstück ist eine erneute Immissionsprognose nach TA Lärm (2) erforderlich**, da in den hier durchgeführten Berechnungen keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Anlieferung an der Südseite des Gebäudes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nächst gelegenen vorhandenen Bebauung führt.“

(Hervorhebung durch den Unterzeichner)

c) Unabhängig davon wird das **Rücksichtnahmegebot** aber auch in unzulässiger Weise dadurch **verletzt**, dass der das Grundstück unseres Mandanten prägende Gebietscharakter als faktisches Gewerbegebiet durch die weitestgehende Überplanung des bisherigen Gewerbegebietes in eine Wohnbebauung und den Verbleib des Grundstückes unseres Mandanten im unbeplanten Restbereich zusammen mit der sich südlich anschließenden Wohnbebauung in ein faktisches Mischgebiet **umgeprägt wird**, in welchem die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht mehr erlaubt sind.

Es hat hierzu bisher **keine Abwägung** geschweige denn ein verhältnismäßiger Interessenausgleich stattgefunden.

Wie oben bereits dargelegt, wurden in den durchgeführten Berechnungen der ergänzenden Untersuchung ausweislich der vorliegenden Anlagen 1.2 und 1.2.1 bis 1.2.3 auch keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt, hinsichtlich derer nach der Umprägung Nutzungskonflikte entstehen.

2) Ferner erweist sich die ausgelegte Planung deshalb als fehlerhaft, weil sowohl das Verkehrsgutachten (vgl. Seiten 5 und 10) als auch die lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 (vgl. Seite 5 und 20) zu **Unrecht davon ausgehen**, dass das Grundstück unseres Mandanten als Mischgebiet überplant werden soll. Dies ist jedoch ausweislich der Begründung gerade nicht mehr der Fall. Zudem berücksichtigen beide Gutachten nicht, dass das Grundstück unseres Mandanten zu einem faktischen Gewerbegebiet gehört, dessen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms sich von einem Mischgebiet erheblich unterscheiden.

Gleiches gilt für die nunmehr ausgelegte lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 45691 mit dem Bearbeitungsstand vom 27. März 2017 (vgl. Seiten 5 und 15), in welcher darüber hinaus noch nicht einmal die vom Grundstück unseres Mandanten ausgehende „**Gwerbelärm-Vorbelastung**“ ermittelt wurde. Wir verweisen hierzu auf die Seiten 11 und 12 der vorgenannten Untersuchung, welche sich lediglich mit der Gewerbelärm-Vorbelastung der Tischlerei beschäftigt.

Die vorgenommene Kontingentierung ist unzulässig. Dies ergibt sich dabei bereits aus der eigenen lärmtechnischen Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vom 17. Juni 2019, in welcher ausgeführt wird, „**dass die Bemessung der Emissionskontingente der festgesetzten Gebietsnutzung und nicht den derzeitig dort angesiedelten Gewerbebetrieben entsprechen muss.**“

3) Des Weiteren ist vorsorglich im Hinblick auf den nunmehr entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Lärmschutz mit einer Höhe von mindestens 3,00 Metern zu rügen, dass

dessen Oberkante ausweislich der Ziffer 5.2 der Textfestsetzung des B-Planes die Höhe von 37 m über NN nicht überschreiten darf.

Die diesbezügliche Regelung berücksichtigt nämlich nicht, dass bereits das Grundstück unseres Mandanten ausweislich der Angaben bei google-earth im westlichen und bebauten Teil teilweise 36 bis 37 m über NN liegt und deshalb der nunmehr geplante Lärmschutz selbst dann nicht ausreichen würde, wenn das Grundstück unseres Mandanten entsprechend der (fehlerhaften) Annahme der ergänzenden Untersuchung vom 23. März 2021 tatsächlich als Mischgebiet zu qualifizieren wäre.

Der geplante Lärmschutz ist insoweit bereits aufgrund der geplanten Beschränkung auf 37 m über NN **nicht geeignet**, die im Westen liegende Wohnbebauung vor den im Osten befindlichen, teilweise oberhalb des Lärmschutzes liegenden Schallquellen auf dem Grundstück unseres Mandanten abzuschirmen. Ebenfalls werden im Hinblick auf den geplanten Lärmschutz nicht die baurechtlich normierten Abstände zu dem Grundstück unseres Mandanten eingehalten, was zu rügen ist.

4) Ferner wird in der lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm nicht untersucht, welche Auswirkungen die Planstraße A auf die Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten, insbesondere auch auf das unmittelbar an die Planstraße angrenzende Gebäude im nordwestlichen Teil des Grundstückes unseres Mandanten hat. Wie oben ausgeführt, ist unser Mandat gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise berechtigt, unter anderem dieses Gebäude auch für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zu nutzen. Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den von der neuen Planstraße ausgehenden Verkehrslärm zum Schutze der Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten wird weder geprüft, noch werden geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Es muss bestritten werden, dass die Planstraße aufgrund der Verkehrsstärke als untergeordnet anzusehen ist. So ist bereits aufgrund des Umfanges der geplanten Wohnbebauung davon auszugehen, dass aufgrund der An- und Abfahrten der Anlieger und deren Besucher täglich auf der genannten Planstraße Verkehrseignisse im vierstelligen Bereich stattfinden werden, welche das unmittelbar an die Planstraße angrenzende (Wohn-)Gebäude unseres Mandanten beeinträchtigen.

5) Des Weiteren ist es städtebaulich und auch im Übrigen nicht erforderlich, zur Schaffung der Planstraße A den schmalen Streifen im nordwestlichen Teil des Grundstückes unseres Mandanten zu überplanen, zumal es auf Seite 20 des Verkehrsgutachtens ausdrücklich heißt: *„Eine verkehrliche Haupteerschließung der geplanten Entwicklungsfläche über den Knotenpunkt Rehnaer Straße/Jahnstraße/B-Plan Nr. 39 stellt eine langfristige Leistungsfähigkeit sicher. Ein Ausbau des Knotenpunktes **über das heutige Maß hinaus ist nicht erforderlich.**“*

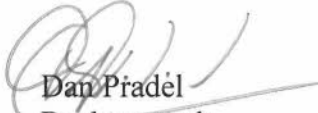
(Hervorhebung durch den Unterzeichner)

Zudem enthält die ausgelegte Planung nicht mehr eine Erschließung des Grundstückes unseres Mandanten über einen Ein- und Ausfahrtsbereich, obwohl unser Mandant in der Vergangenheit bereits eine Erschließung seines Grundstückes beantragt hat.

6) Schließlich rügen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten höchstvorsorglich weiterhin, dass der ausgelegte B-Plan nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem F-Plan entwickelt wurde. Hierzu wird zwar nunmehr behauptet, dass die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes inzwischen genehmigt und wirksam geworden sei und sich dementsprechend der Bebauungsplan

aus dem Flächennutzungsplan entwickle, diese Behauptung wird indes jedoch nicht im Rahmen der Auslegung zum B-Plan Nr. 39 belegt, so dass die diesbezügliche fehlende Auslegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Auslegung zum B-Plan Nr. 39 zu rügen ist.

Mit freundlichen Grüßen


Dan Pradel
Rechtsanwalt