Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Amt Treptower Tollensewinkel für
Gemeinde Breesen
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Zentrale		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65965

E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		1992/2018-502	2. Juli 2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen beschlossen.

Die Gemeinde Breesen führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.
Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte das gemeindliche Bauleitplankonzept (Stand: Mai 2018) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Unterlagen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Gemeinde Breesen beabsichtigt im Gemeindegebiet ca. 24 neue Baugrundstücke am südlichen Ortsrand des Ortsteils Kalübbe zu schaffen.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) bildet vom Grundsatz den räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde Breesen.

Danach wird der Gemeinde im Siedlungsnetz des Landes und der Planungsregion keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.
Entsprechend Programmpunkt 4.1(4) RREP hat sich die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Breesen danach am **Eigenbedarf**, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Festzustellen ist, dass die Gemeinde über aufgestellte Bebauungspläne aktuell noch mehrere freie Wohnbauflächen vorhalten kann, welche entsprechend dem in Programmpunkt 4.1(2) RREP formulierten Grundsatz **„Innen- vor Außenentwicklung"** zunächst zu entwickeln sind. Die Gemeinde hat sich daher zunächst mit, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz" noch nicht zur Rechtskraft gebracht worden ist, mit dem tatsächlichen Eigenbedarf der Gemeinde auseinanderzusetzen.

Seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes zur Entwicklung eines zusätzlichen Wohnbaustandortes mit ca. 24 Einheiten im Gemeindegebiet daher **Bedenken**.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Nach ***§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB*** ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Auf ***§ 8 Abs. 4 BauGB*** möchte ich in diesem Zusammenhang auch hinweisen.
Danach kann ein z.B. vorzeitiger Bebauungsplan dann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht.
Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städte-baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Von welcher Verfahrensweise die Gemeinde im konkreten Fall Gebrauch macht, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan bedarf es hierzu in jedem Fall einer Auseinandersetzung und Darlegung der Verfahrensweise.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Unabhängig von den Bedenken des Landkreises zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes für weitere ca. 24 Baugrundstücke werden durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Anmerkungen im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB geäußert.

1. Denkmalpflegerische Belange von folgenden **Baudenkmalen** werden berührt:

- DM_596_1 Gutshaus mit Kalübbe 29,
- DM_596_2 Wirtschaftshaus Kalübbe 30,
- DM_596_3 Park Kalübbe 29 und 31/32

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind **genehmigungspflichtig**. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Anmerkungen zu Punkt 6 Konzept zum Bebauungsplan:

Die eingeschossige Einzelhausbebauung wird aus denkmalpflegerischer Sich begrüßt und stark befürwortet.
Die Abgrenzung der Ortsrandbebauung durch einen Vegetationsstreifen wird aufgrund einer fehlenden Schilderung der Ausführung skeptisch gegenüber getreten. Ein Vorortttermin zur Erörterung, mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde, in welchem Ausmaße, Art und Umfang der Vegetationsstreifen ausgeführt werden kann ist unabdingbar.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sind **Bodendenkmale** bekannt (siehe Anlage).

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine **Genehmigung** der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen
Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erläuterungen:
Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

2. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme.

Bei den eingereichten Unterlagen handelt es sich um eine Tischvorlage für einen Scopingtermin im Amt Treptower Tollensewinkel. Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro Fabrik NB, ist eine diesbezügliche Stellungnahme nicht erforderlich, da es sich um eine Einladung gehandelt hat.
Nach Absprache nimmt die untere Naturschutzbehörde erst im B-Planverfahren und nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten detailliert Stellung.

3. Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Bauvorhaben an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen sind. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren. Die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Breesen vorzunehmen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.
Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde MIT STELLEN DES BAUANTRAGES unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Bereits an dieser Stelle sei außerdem auf Folgendes hingewiesen.
Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde MIT STELLEN DES BAUANTRAGES anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).
Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und MIT STELLEN DES BAUANTRAGES einzureichen.

4. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Breesen hinsichtlich des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, keine Bedenken.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche ***Arten umweltbezogener Informationen*** ausgelegt werden.
Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**
Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.
Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.

Auf das Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11. Oktober 2013 verweise ich hierzu.

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es ist zwar unbeachtlich, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB.

2. Auf das ***aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)*** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich vorsorglich hin.

Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.
Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden.

Im Auftrag

Schulz
SB Bauleitplanung

Anlage

Anlage

Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)

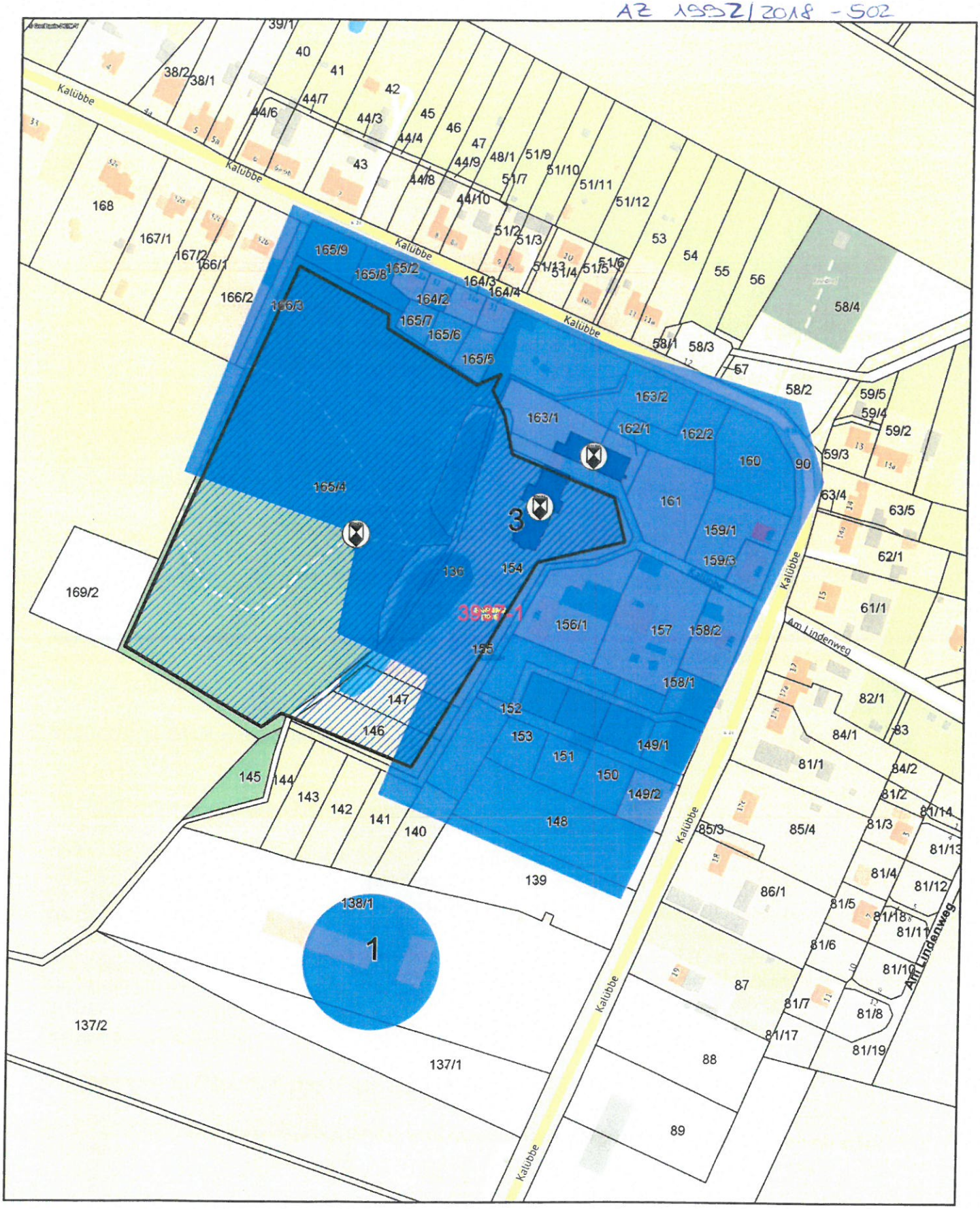
Kalübbe (133937)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1: 2500
Datum: 18.06.2018
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Vollmer

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herrausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

AZ 1992/2018 - 502



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Breesen über
Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

Zimmer:	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Telefon:		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65906

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		560/2019-502	29. Mai 2019

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeind Breesen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ beschlossen.

Die Gemeinde Breesen führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.
Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: November 2018) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Am südlichen Ortsrand von Kalübbe beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 10 - 15 neuen Baugrundstücken.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 27. Februar 2019 liegt mir vor. Danach steht der o. g. Bebauungsplan dem Ziel der Raumordnung zur Wohnbauflächenentwicklung für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion **entgegen**.

In diesem Zusammenhang möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass grundsätzlich zur wirksamen Rechtskrafterlangung eines Bauleitplanes eine positive landesplanerische Stellungnahme Grundvoraussetzung ist.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Nach ***§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB*** ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Auf ***§ 8 Abs. 4 BauGB*** möchte ich in diesem Zusammenhang auch hinweisen.
Danach kann ein z.B. vorzeitiger Bebauungsplan dann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht.
Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städte-baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Von welcher Verfahrensweise die Gemeinde im konkreten Fall Gebrauch macht, ist den Unterlagen **nicht eindeutig** zu entnehmen, da zum einen § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB genannt wird. Zum anderen wird auch die Formulierung „dringende Gründe“ benutzt, was dem Wortlaut des § 8 Abs. 4 BauGB entspricht.
Im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan bedarf es hierzu in jedem Fall einer Auseinandersetzung und **konkreter Darlegung der Verfahrensweise**.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Bezogen auf bereits beschlossene verbindliche Bauleitplanungen im Gemeindegebiet ist zunächst festzustellen, dass die Gemeinde aktuell noch mehrere freie Wohnbauflächen vorhalten kann, welche entsprechend dem Grundsatz **„Innen- vor Außenentwicklung“** zunächst zu entwickeln sind.
Die Gemeinde hat sich daher zunächst mit dem tatsächlichen Eigenbedarf der Gemeinde auseinanderzusetzen. Insbesondere mit rechtskräftigen, jedoch seit Jahren nicht umgesetzte, Planungen sollte sich die Gemeinde intensiv auseinandersetzen, ob sie an deren Planungszielen weiter festzuhalten beabsichtigt.

Erste Schritte bzw. Auseinandersetzungen hinsichtlich des oben genannten Grundsatzes sind meiner Kenntnis nach bereits getan. Im weiteren Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ der Gemeinde Breesen sind diese Argumentationen bzw. Nachweise in den Planunterlagen entsprechend **darzulegen**.

Außerdem sind die Aussagen in der Begründung zu Punkt 8.2 ***´Baugenehmigungen und Bauleitplanungen/ Satzungen´*** um die rechtskräftigen Innenbereichssatzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Pinnow und Kalübbe zu **ergänzen**.

4.2. Im Hinblick auf die ***Darstellungsweise*** des von der Gemeinde verfolgten Planungsziels Baurecht für insgesamt ca. 10 – 15 Baugrundstücke zu schaffen, sollte die in der Planzeichnung dargestellte vorgeschlagene Grundstücksaufteilung überdacht bzw. gänzlich gestrichen werden.

4.3. Zur Festsetzung eines ***allgemeinen Wohngebietes (WA)*** nach § 4 BauNVO möchte ich grundsätzlich auf Folgendes aufmerksam machen.
Nach aktueller Rechtslage gehören nach insbesondere **Ferienwohnungen** gemäß § 13 a BauNVO u. a. zu den in einem WA grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Die Gemeinde sollte sich daher auch mit dieser Thematik auseinandersetzen und der Begründung hierzu **positionieren** und ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vornehmen.

4.4. Der für den durch o. g. Bebauungsplan beabsichtigten Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche ***Ausgleich*** soll ***außerhalb des Geltungsbereiches*** umgesetzt werden.

Darauf hinzuweisen ist hierzu, dass grundsätzlich Festsetzungen nach § 9 BauGB ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen werden können. Entsprechend sind Regelungen zu so genannten externen Maßnahmen als **Hinweise** in den Bebauungsplan aufzunehmen, unter konkreter **katastermäßiger Benennung** des Standortes. In der Begründung sollte ferner ein **Lageplan** mit Kennzeichnung des externen Standortes ergänzt werden.

II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Die Untere Naturschutzbehörde kann dem eingereichten Vorentwurf nicht gänzlich folgen. Es sind nachfolgende Punkte zu überdenken und zu überarbeiten.

Unter Punkt 1.1.1 wird die GRZ mit 0,4 angegeben und gleichzeitig die ***Versiegelung*** mit 60 % beziffert. Das scheint aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde etwas **widersprüchlich**.

Im Punkt 12.4 ´Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft´ des Vorentwurfes wird eine ***Kompensationsmaßnahme*** benannt. Es soll zur Kompensation des Eingriffes außerhalb des Plangebietes eine 7.000 m² große Streuobstwiese angelegt und dauerhaft erhalten werden. Im Teil II des vorliegenden Umweltberichts hierzu unter Punkt 2.3. ´Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung´ wird die Kompensationsmaßnahme M1, Anlegen einer Streuobstwiese, mit meiner Größe von 6.300 m² angegeben. Die Werte sind entsprechend anzugleichen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (M-V), NEUFASSUNG ab 1. Juni 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V) ist für die Maßnahme ***M1*** Anlage einer Streuobstwiese und die damit verbundene Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in Extensivgrünland eine entsprechende Fläche zu benennen (Gemarkung, Flur, Flurstück) und die **rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit** nachzuweisen. Die Fläche ist für Maßnahme ist **dauerhaft** zu sichern. Eine dauerhafte rechtliche Sicherung erfolgt privatrechtlich, durch dingliche Sicherung z. B. durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.
Zudem ist für Maßnahmen mit dauerhaftem Pflegeerfordernis ein auf die jeweiligen konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter (qualifizierter) **Pflegeplan** zu erstellen. Auf der Grundlage des Pflegeplanes sind die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln.

Die untere Naturschutzbehörde schlägt der Verwaltung vor, für die Maßnahme ***M2*** auf Alternativmaßnahmen aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung zurück zu greifen. Die Pflanzung von Einzelbäumen als Kompensationsmaßnahme in Bebauungsplänen auf den privaten Grundstücken kann und sollte **nicht** auf den Bauherren übertragen werden. Die Kontrolle und Überwachung dieser Pflanzungen nimmt erfahrungsgemäß sehr viel Zeit in Anspruch und stellen die Verwaltung oft vor zusätzlichen Problemen. Zudem sind die Bäume entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung zu pflegen (zu sichern, zu wässern, zu schneiden) und dauerhaft zu erhalten sowie auf Grund der Nähe zu den Störquellen in der Bilanzierung abzumindern.

Bei der Maßnahme ***M3*** gilt es zu beachten, dass die Anlage von freiwachsenden Gebüschen und Hecken eine Mindestbreite von 5 Metern haben muss. Zudem wäre auch hier die Nähe zu den Störquellen bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.

In der ***Tabelle 6*** – unmittelbare Beeinträchtigungen –, ist unter dem Bestand PHZ die Werstufe anzupassen. Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung ist PHZ bereits mit der Werstufe 1 angegeben.

Im Punkt ***C 1*** auf Seite 21 des Umweltberichtes (Vorentwurf) ist die Minderung der Kompensationsmaßnahme ´Anlage einer Streuobstwiese´ auf Grund der Nähe zu Störquellen richtig benannt. Dies ist in der Tabelle 9 auf der Seite 22 beim der Maßnahme, Streuobstwiese extern, zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen ***´Entsiegelung um 2000´*** und ***´Entsiegelungen Hochbauten bis 10m um 2000´*** können als Kompensation **nicht** angerechnet werden. Hierfür müssen **Alternativmaßnahmen** gefunden werden. Die Entsiegelungen sind bereits vor geraumer Zeit durchgeführt worden. Des Weiteren können Entsiegelungen, nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung, nur in Kombination mit einer betreffenden Kompensationsmaßnahme aus der Liste der HZE, als Aufschlag, angerechnet werden.

Artenschutz

Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen.

Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.

Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Begründung:

In und an Gebäuden kommt es schnell zur Ansiedlung verschiedener Vogelarten, wie Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz. Gebäudefugen und dahinter liegende Hohlräume stellen oft Zwischenquartiere, z. T. auch Wochenstubenquartiere für verschiedene Fledermausarten dar.
Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.

Insbesondere ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
   a) behördlich durchgeführt werden,
   b) behördlich zugelassen sind oder
   c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist es erforderlich, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde darlegt werden. Diese Untersuchung, z. B. als **„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“** ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich.
Die fachliche Grundlage für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Anlage 2a.

Da es sich um eine Ruderalfläche mit Vegetationsflächen verschiedenster Sukzessionsstadien handelt, sind insbesondere folgende Artengruppen zu kartieren: Brutvögel, Reptilien (z. B. Zauneidechse), Amphibien (auch Landlebensräume für Kreuz- und Wechselkröte, Knoblauchkröte beachten), Falter, Käfer (Laufkäfer). Für Libellen, Weichtiere, Landsäuger und Gefäßpflanzen ist eine Potenzialanalyse ausreichend.

Für verlustig gehende Lebensstätten der o. g. Artengruppen sind im AFB entsprechende **CEF-Maßnahmen** vorzusehen, ferner sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen.

In Anlehnung an die genannte Anlage 2 a möchte ich Ihnen für einige Tiergruppen Hinweise für die Kartierung der genannten Arten geben.

Arten/ - gruppen	**Methodik entsprechend Lebensraum**	**Untersuchungs-zeiträume**	**Mindestzahl der Erhebungen/ Begehungen**
Fledermäuse	Leitstrukturen, Jagdhabitate, Zwischenquartiersuche	Mai bis September	3 Begehungen
Brutvögel	Revierkartierung	März bis Juni	5 Tagbegehungen
Reptilien	Sichtbeobachtung und/ oder künstliche Verstecke	Mai bis September	5 Begehungen
Amphibien	Laichgewässer: Sichtbeobachtung, Verhör und Kescher	März bis Juni	4 Begehungen
Tagfalter	Sichtbeobachtung und Kescher	April-September	5 Begehungen
Laufkäfer/	Potenzialanalyse,	April-Oktober	5 Begehung

Blatthornkäfer/ Schröter/ Bockkäfer	Suche nach alten, mit Mulm gefüllten Laubbäumen, Barberfallen		

2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung **anzuschließen** ist. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde/ Stadt vorzunehmen.

Im Bebauungsplan ist außerdem ein **verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung** festzulegen.
Folgende Varianten wären möglich:

a) Zuführung zur zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger),
b) Genehmigungsfreie ortsnahe (auf dem jeweiligen Grundstück) Versickerung, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung und die Bodenverhältnisse zulassen.
c) Versickerung mittels technischer Anlagen (wie Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne usw.)
d) Einleitung in den Vorfluter – in diesem Fall benötige ich eine Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes

Variante b), c) und d) sind Benutzungen von Gewässern (9 WHG und § 5 LWaG).
Variante b) ist gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V genehmigungsfrei, soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird.
Die Varianten c) und d) bedürfen gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen. Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.) einzureichen. Dabei ist das Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.
Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Die zulässige Niederschlagswasserentsorgung ist mit den entsprechenden Hinweisen in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan aufzunehmen.

3. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen hinsichtlich des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Breesen keine Bedenken.

4. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sind die **Bau- und Bodendenkmale** nachrichtlich in die Planungszeichnungen aufzunehmen (siehe Anlage).

Zu Punkt 12.5. ´Einfriedung´:
Es wird auf die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verwiesen. Seitens der Denkmalbehörden sind die Punkte 2 und 4 aufrechtzuerhalten. Folglich kann einer Einfriedung in der Höhe von 1,20m laut Bebauungsplan Nr. 3 nicht zugestimmt werden. Die Einfriedungen von Vorgärten sind gemäß Satzung als Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,8 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1,5 m zulässig. Die genaue Art der Hecke ist zu ergänzen und mit den Denkmalbehörden vor Aufnahme in den Bebauungsplan abzustimmen.

Zur Rechtgrundlage:
Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Elke Schanz, Außendienststelle Neustrelitz, Tel. 0385-58879681).

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Seitens des bautechnischen Brandschutzes ergeht folgende Stellungnahme.

Zur Erfüllung der §§ 3 und 14 LBauO M-V sind eine gesicherte Zufahrt für die Feuerwehr und eine ausreichende ***Löschwasserversorgung*** notwendig. Nach § 2 Brandschutzgesetz M-V ist die Löschwasserversorgung eine Pflichtaufgabe der Gemeinde.
Die Sicherung durch einen Löschbrunnen ist möglich, erfordert jedoch eine regelmäßige Überprüfung. Die Nutzung offener Gewässer hat sich bewährt. Die Entnahme muss mit befestigter Zufahrt und Saugstelle analog DIN 14210 erfolgen.

Der Wendehammer ist für ein LKW zu planen.

2. Von Seiten des Straßenbaulastträgers wird auf Folgendes hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet Am Park" befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Ortslage Breesen.

Die Satzung der Gemeinde Breesen Ortsteil Kalübbe über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park" weist die äußerliche verkehrliche Erschließung über die Kreisstraße MSE 75, Abschnitt 20 aus. Für die neu zu errichtende Anbindung, ist die Zustimmung des Sachgebietes Tiefbau, als Straßenbaulastträger der angrenzenden Kreisstraße, einzuholen. Dazu sind aussagefähige Unterlagen in Form eines Lageplanausschnittes des Anbindepunktes und Schleppkurven-nachweise einzureichen.

Sollten für künftige Leitungsverlegungen kreiseigenen Grundstücke oder eine Leitungsverlegung an / unter oder über Kreisstraßen angedacht sein, so ist zu beachten, dass diese als Sondernutzung im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes des Landes M-V gelten und beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte/ Sachgebiet Tiefbau rechtzeitig und schriftlich zu beantragen sind.

Dabei gilt für Längsverlegungen generell eine Scheitelüberdeckung von mind. 1,20m und außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ein Abstand zur Fahrbahnkante von mind. 1,50m. Querungen von Kreisstraßen sind immer rechtwinklig und in geschlossener Bauweise, mit einer Scheitelüberdeckung von mind. 1,20m auszuführen. Notwendige Start- und Zielgruben müssen in einem Abstand von mind. 1,50m zur Fahrbahnkante gesetzt werden, ansonsten ist mit Verbau zu arbeiten.

Sollten Grundstücke von Dritten/ privaten Eigentümern betroffen sein, so ist deren Zustimmung gesondert vom Antragsteller einzuholen.

Eingriffe in den Baumbestand bzw. Ausgleichspflanzungen an Kreisstraßen sind grundsätzlich im Vorfeld mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen. Auf § 36 StrWG-MV wird verwiesen.

Zuständiger Straßenmeister: Herr Karsten Topfstedt, Tel. 0395 570873273
karsten.topfstedt@lk-seenplatte.de

3. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

4. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:

- Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen ***Bezugspunkte*** zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  Als unterer Bezugspunkt wird NHN bestimmt. Dem Hinweis 2.1 ist weiter das Höhensystem hierzu benannt.
  Um dem Bestimmtheitsgebot einer städtebaulichen Festsetzung zu entsprechen, empfehle ich neben der **konkreten Definierung** des unteren Bezugspunktes in der Festsetzung 1.1.2.1 den **Höhenplan** bezogen auf das o. g. Plangebiet mit in der Planzeichnung darzustellen.

- Mit der Festsetzung 1.5 werden ***von der Bebauung freizuhaltende Flächen*** bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
  Zur Rechtsklarheit sollte ein **Planzeichen** hierzu die freizuhaltenden Flächen in der Planzeichnung auch konkretisieren.

  Ebenso fehlt die in der Festsetzung 1.6.3 geregelte ***Firstrichtung*** in der Planzeichnung.

- ***Verfahrensvermerke*** dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren **anzupassen**.

Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein.

5. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden ***umweltbezogenen Stellungnahmen*** für die Dauer eines Monats öffentlich **auszulegen**.
Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche ***Arten umweltbezogener Informationen*** ausgelegt werden.
Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**
Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.
<u>Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.</u>

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung **noch keine** wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist **dazu ebenfalls** eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte **Unterlassen** dieser Angaben bleibt jedoch ein **beachtlicher Fehler** gemäß § 214 BauGB, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!

Auf das ***aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)*** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich vorsorglich hin.

Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.
Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden.

Im Auftrag

Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Anlage

Anlage

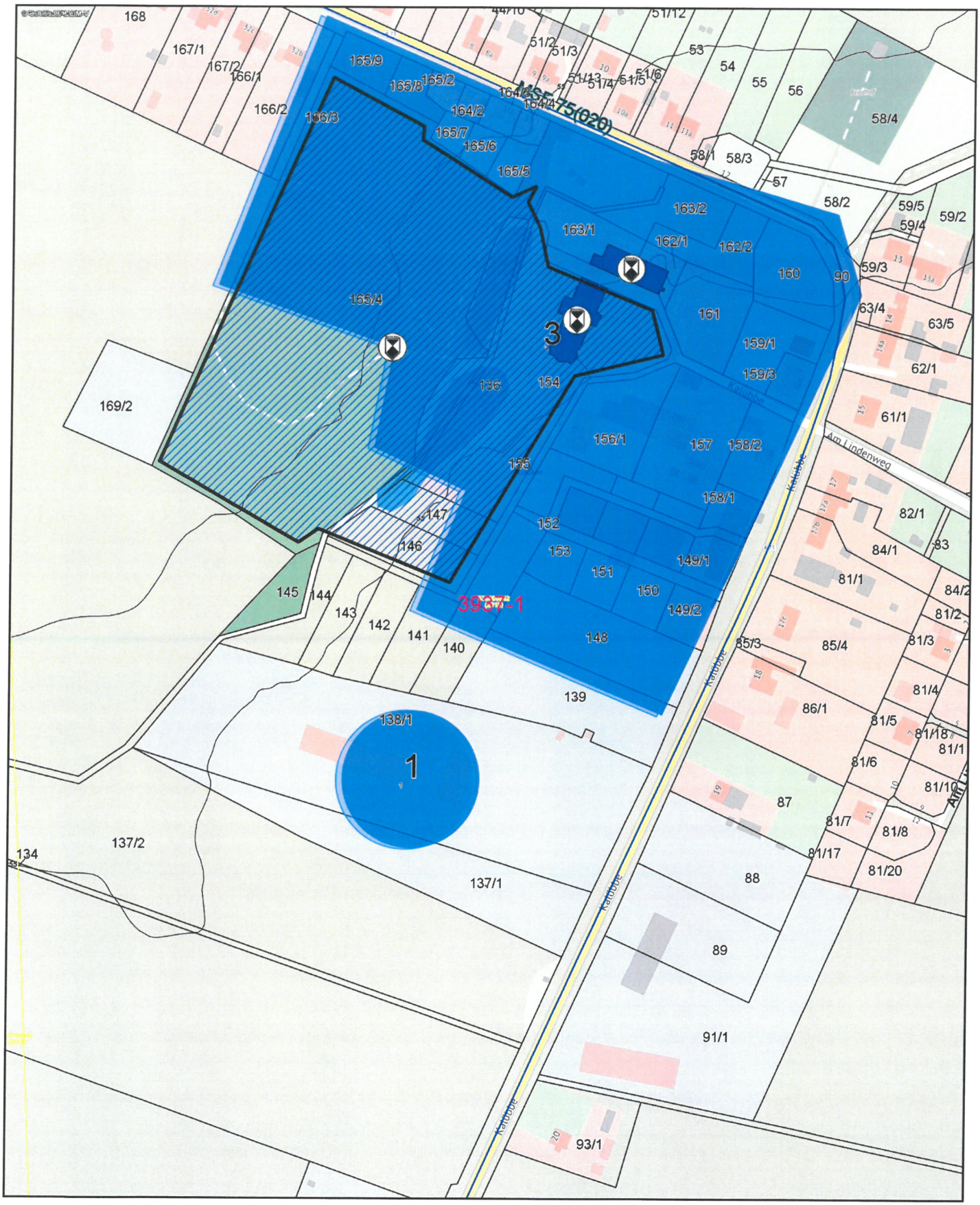
Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)

Kalübbe (133937)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1: 2500
Datum: 18.03.2019
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Vollmer

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herrausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Breesen über
Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 | Vorwahl 0395 | Durchwahl 57087-2453
Fax:0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		4226/2020-502	10, Dezember 2020

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ beschlossen.

Als ersten Verfahrensschritt führte die Gemeinde bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.
Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 29. Mai 2019 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde von der Gemeidnevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Mit Schreiben des von der Gemeinde Breesen zur Vorbereitung und Durchführung von Verfagrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB bevollmächtitgen Planungsbüro stadtbau.architekten^{nb} vom 09. September 2020 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Breesen, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Mai 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Am südwestlichen Ortsrand von Kalübbe beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 10 - 13 neuen Baugrundstücken.

Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Der o. g. Bebauungsplan wird im **vollumfänglichen zweistufigen Planverfahren** aufgestellt. Nicht, wie in der Begründung unter Punkt 2.1 ausgeführt, im beschleunigten Verfahren. Die Begründung ist insofern an das tatsächlich durchgeführte Aufstellungsverfahren anzupassen.

Grundsätzlich sind in der Begründung nach § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Grundgedanken und Leitziele sowie die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen und ihre wesentlichen Auswirkungen darzulegen.
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB also grundsätzlich eine Begründung beizufügen. Sie spiegelt das Ergebnis der gemeindlichen Abwägung auch hinsichtlich der im Umweltbericht bewerteten Umweltauswirkungen auf jeweils aktuellem Stand wider.

Die Planunterlagen sind insofern an das tatsächlich durchgeführte Aufstellungsverfahren insbesondere um einen **Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB** zu ergänzen. Der Verfahrensschritt nach **§ 4a Abs. 3 BauGB** ist durchzuführen.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 14. September 2020 liegt mir vor. Auf Grund des mittlerweile gefassten Aufhebungsbeschlusses der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ **entspricht** der o. g. Bebauungsplan im Ergebnis danach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan Nr. 3 erst nach Rechtskraft der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Breesen zu fassen ist, da der Bebauungsplan Nr. 3 ansonstern auf Grund entgegenstehendem Recht nicht genehmigungsfähig wäre.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der o. g. Bebauungsplan soll als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden. Davon ausgehend, dass die gemeindliche Wohnbaulandentwicklung mit vorliegender Planung abgeschlossen ist, kann diesem Planungsansatz gefolgt werden.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Die mit o. g. Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollstänig innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden, so dass ***externe Kompensationsmaßnahmen*** erforderlich sind.

Die Festsetzung 1.4.2.1 beinhaltet eine externe Kompensationsmaßnahme. Grundsätzlich sind die externen Flächen unter **Angabe der katastermäßigen Bezeichnung** konkret zu bestimmen. Hilfreich ist außerdem ein **Lageplan** mit Kennzeichnung dieser Flächen. Grundsätzlich können städtebauliche Festsetzungen nur innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen werden, so dass die getroffene Regelung als Hinweis im Text-Teil B aufzunehmen ist. Ggf. ist eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB zu treffen.

Darüber hinaus ist eine Aussage zu machen, wer diese externe Kompensationsmaßnahme umsetzt. Regelmäßig ist die Gemeinde hierfür zuständig, soweit nichts anderes (bspw. in einem städtebaulichen Vertrag o. Ä.) geregelt ist, was vor dem Hintergrund eines Investors im vorliegenden Fall durch die Gemeinde zu prüfen ist.

4.2. Im Hinblick auf das städtebauliche Konzept der Gemeinde ist festzustellen, dass mit vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gegenüber dem Vorentwurf statt maximal einem Vollgeschoss nunmehr maximal ***zwei Vollgeschosse*** zulässig sein sollen.

Hierzu gebe ich der Gemeinde sehr zu bedenken, dass bei vollständiger Ausschöpfung der texlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier am Ortsrand bspw. auch *zweigeschossige Stadtvillen mit einem 40°-Dach* entstehen könnten.
Eine solche Entwicklung dürfte nicht der städtebaulichen dörflichen Entwicklung von Kalübbe entsprechen. Ein Maß von maximal einem Vollgeschoss entspricht dieser Dörflichkeit hier bei Weitem mehr.
Von daher sollte die Gemeinde diese Festsetzungen noch einmal genau prüfen und entsprechend überarbeiten.

II. Anregungen und Hinweise

1. Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann der eingereichte Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nicht bestätigt werden.
Nachfolgende Punkte sind daher zu überarbeiten.

Dem Entwurf der Satzung fehlt die komplette **Eingriffsbewertung/ Eingriffsberechnung**.

Eine nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (MV), NEUFASSUNG ab 1. Juni 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV) zu erarbeitende Eingriffsbewertung ist zu ergänzen.

Im Punkt 14.5 (Kompensationsmaßnahmen) soll zur Kompensation des Eingriffes außerhalb des Plangebietes eine 7.000 m² große ***Streuobstwiese*** angelegt und dauerhaft erhalten werden. Auch hier fehlen eine notwendige Berechnung sowie die nachzuweisende Fläche. Die Fläche auf der eine Kompensation umgesetzt werden soll, ist zu benennen (Gemarkung, Flur, Flurstück) und der Naturschutzbehörde die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit nachzuweisen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, NEUFASSUNG ab 1. Juni 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV) ist für die o. g. Maßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) ein mit dauerhaftem Pflegeerfordernis auf die jeweiligen konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter (qualifizierter) Pflegeplan zu erstellen. Auf der Grundlage des Pflegeplanes sind die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln. In den meisten Fällen wird die Pflege und Verwaltung der Kompensationsmaßnahme einer anerkannten Flächenagentur übertragen.

Die Kompensationsmaßnahme ***´Pflanzung von einem hochstämmigen Obstbaum pro 150 m²´*** ist zu überarbeiten. Auch hier fehlt eine nachvollziehbare Berechnung, wie die Pflanzungen in der Kompensationsberechnung einfließen. Zusätzlich ist der Standort nicht hinreichend bestimmt bzw. dargestellt. Welches sind die nicht überbaubaren Grundstücke?

Die Kompensationsmaßnahme Nr. 2 ***´Anpflanzung von Sträuchern´*** sind ebenfalls genauer zu bestimmt und rechnerisch darzustellen.

Es ist im Ergebnis nicht nachvollziehbar dargelegt worden, wie hoch der Eingriff berechnet worden ist und ob mit Umsetzung der o. g. Kompensationsmaßnahmen, der Eingriff auch ausgeglichen werden kann.

Artenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) vom 13. Februar 2020 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, ist der Beginn der **Baufeldfreimachung** einschließlich Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen.
Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen, wie z. B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.

Das dort befindliche ***Backsteintrafo*** ist als Sekundärnistplatz für Vögel und Zwischenquartier für Fledermäuse zu **erhalten**.

Der ***Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten*** für Fledermäuse in der Schuppenruine ist zu **ersetzen**. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z. B. Typ

1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorne zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) zu planen und zu begleiten.

Die ***Verluste von Brutmöglichkeiten*** für Nischenbrüter im Schuppen sind zu **ersetzen**. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorne zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend der Montageanleitung (AFB Abbildung 9. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/ Papendorf).
Der abschließende Ausführungsnachweis der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist der UNB durch kurzen Sachbericht und Fotonachweis unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzulegen.

Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen.
Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.
Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Begründung:
Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist, wenn o.g. Maßnahmen umgesetzt werden.

2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Bebauungsplan ein **verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung** festzulegen ist. Folgende Varianten wären möglich:

a) Zuführung zur zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger),
b) Genehmigungsfreie ortsnahe (auf dem jeweiligen Grundstück) Versickerung, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung und die Bodenverhältnisse zulassen.
c) Versickerung mittels technischer Anlagen (wie Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne usw.)
d) Einleitung in den Vorfluter – in diesem Fall benötige ich eine Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes

Variante b), c) und d) sind Benutzungen von Gewässern (9 WHG und § 5 LWaG).
Variante b) ist gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V genehmigungsfrei, soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird.
Die Varianten c) und d) bedürfen gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen. Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.) ein-

zureichen. Dabei ist das Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.
Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Die zulässige Niederschlagswasserentsorgung ist mit den entsprechenden Hinweisen in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan aufzunehmen.

In der Begründung unter Punkt 12.2 ´Medien´ steht der Hinweis, dass die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung im Punkt 16 zitiert werden. Im Punkt 16 fehlen diese Hinweise jedoch und sind daher zwingend noch zu **ergänzen!**

Zusätzlich ist unter Punkt 12.2 ´Medien´ zur „Beheizung" aufzunehmen:
Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden (erlaubnispflichtig) und –kollektoren (anzeigepflichtig) ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Die Aufnahme vorgenannter Punkte ist zwingend erforderlich, da Bauvorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in der Regel der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht mehr zur Kenntnis gelangen, da sie regelmäßig dann nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt sind.
Den Bauherren müssen die beschriebenen Hinweise/ Anforderungen jedoch bekannt gemacht werden!

Häusliches Abwasser
Die Ortslage Kalübbe und damit auch das hier in Rede stehende Planungsgebiet ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers nicht öffentlich zentral erschlossen.
Aus diesem Grund ist eine dezentrale Abwasserentsorgung über zulässige und ordnungsgemäße Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen), welche den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen, erforderlich.
Die jeweiligen Grundstückseigentümer müssen selbstständig die notwendigen Unterlagen zur Beantragung der entsprechenden Abwasseranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einreichen.
Die Abwasserentsorgung ist somit durch den einzelnen Eigentümer sicherzustellen.

3. Aus denkmalrechtlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf folgende Stellungnahme abgegeben.

Im o. g. Plangebiet sind (blaue) **Bodendenkmale** bekannt.
In der Umgebung des o. g. Plangebietes befinden sich außerdem Bau-/ Einzeldenkmale (siehe Anlage).

In den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 17. März 2019 und in der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 29. Mai 2019, unter Abschnitt II, Punkt 4 (Seite 8), wird bereits darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die (blauen) Bodendenkmale und Maßnahmen in deren Umgebung genehmigungsbedürftig und unter bestimmten Bedingungen genehmigungs-fähig sind, und dass bei Eingriffen in den Erdboden auch die zufällige Entdeckung neuer archäologischer Funde und Fundstellen in der Umgebung der bekannten Fundstellen nicht ausgeschlossen sind.

In der Begründung Teil I, Punkt 15.1 und 15.2 (Seite 33) wird das Thema Bau- und Bodendenkmalpflege behandelt.
In der Planzeichnung sind die (blauen) Bodendenkmale mit dem Plankennzeichen „BD" und roter Umrandung nachrichtlich übernommen worden.

Bei Punkt 15.1 der Begründung Teil I sollte wegen des Umgebungsschutzes der Bau-/ Einzeldenkmale hinzugefügt werden:
„Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.
Bedarf das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung usw., wird gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V diese Entscheidung mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1 ersetzen."

Auch in den Texteil Teil B der Planzeichnung sollten o. g. Hinweis und die Hinweise zum Umgang mit den Bodendenkmalen nach §§ 7 und 11 DSchG M-V, wie in den bereits vorliegenden Stellungnahmen genannt, nachrichtlich übernommen werden.

4. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes bemerkt.

Die Sicherung der ***Löschwasserversorgung*** ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Ohne diese Voraussetzung werden die Schutzziele des § 14 und damit die Grundforderung des § 3 LBauO M-V nicht erfüllt.
Ein Löschbrunnen hat zwar den geringsten Flächenbedarf aber hohe Kosten in der Erstellung und Wartung.
Die Nutzung der Trinkwasserleitung darf durch die geringe Dimensionierung und der fehlenden Vereinbarung zwischen Versorger und Gemeinde nicht für den Löschwassernachweis herangezogen werden.

Die Verkehrsfläche muss die Bedingung des § 4 LBauO M-V erfüllen. Die Wendestelle ist für ein LKW auszulegen.

Auf eine notwendige Neuvermessung bzw. Vereinigungen von Grundstücken wird im Zusammenhang mit § 30 und § 6 LBauO M-V hingewiesen (z. B. erfüllt Flurstück 142 nicht die Bedingung des § 4 LBauO M-V).

5. Seitens des Straßenbaulastträgers wird festgestellt, dass das Plangebiet direkt an der **Kreisstraße MSE 75**, Abschnitt 20 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Ortslage Kalübbe, gelegen ist.

Das Wohngebiet soll über die Planstraße A an die Kreisstraße angebunden werden.

Die Anbindung ist nach den geltenden Vorschriften herzustellen. **Sichtdreiecke** sind einzuhalten und dauerhaft freizuhalten. Zudem ist der Einmündungsbereich weiter auszurunden und entsprechende **Scheppkurvennachweise** vorzulegen.

6. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.

7. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, dass auf der Planzeichnung Gemarkung und Flurbezeichnung fehlen.
Die Flurstücksbezeichnungen müssen grundsätzlich lesbar, nicht überschrieben oder überzeichnet, sein.

8. Aus immissionsschtz-, bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Breesen.

III. Sonstiges

Präambel
- Die Rechtsgrundlage des BauGB ist zu aktualisieren.

Textliche Festsetzungen
- Die Rechtsgrundlage zur offenen Bauweise ist zu korrigieren.

Planzeichenerklärung
- Die Rechtsgrundlage für die offene Bauweise ist entsprechend auf § 22 Abs. 2 BauNVO zu beschränken.

- Bei Festsetzung einer Grünfläche ist regelmäßig anzugeben, ob es sich hierbei um eine öffentliche oder private Grünglächen handelt, wovon ich im konkreten Fall ausgehe.
- Die Rechtsgrundlage für die nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale ist zu ergänzen.

Im Auftrag

Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Anlage

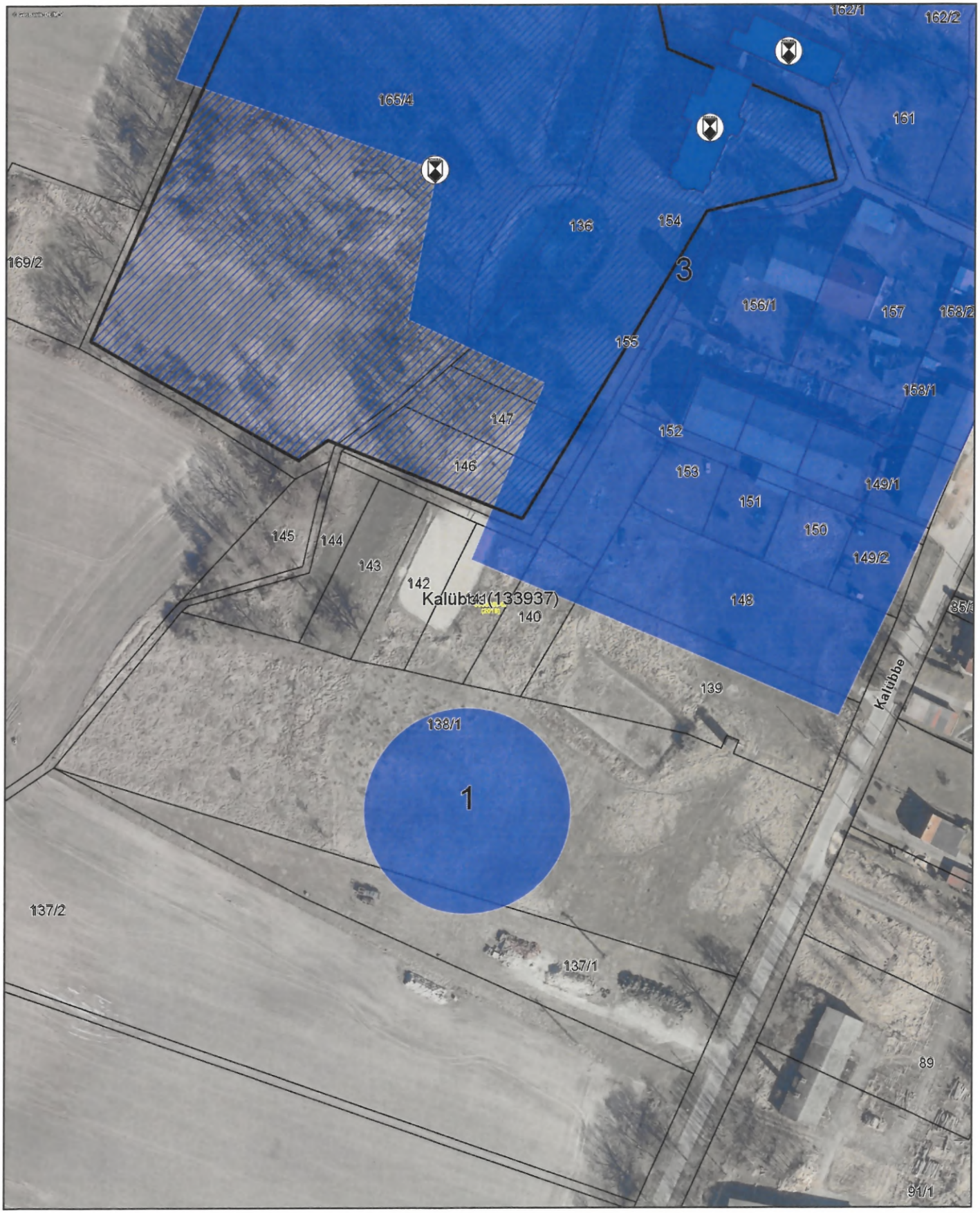
Anlage

Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)
Kalübbe (133937)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1: 1700
Datum: 06.10.2020
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Ehlert

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herrausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



EINGANG
12. OKT. 2020

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte

30 JAHRE Mecklenburg Vorpommern

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

(03)

stadtbau.architekten nb
Architekt BDA Lutz Braun
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 380 69-154
Telefax: 0395 380 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Herrmann
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/5122 Reg.-Nr.: 189-20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 06.10.2020

Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen werden keine landwirtschaftlichen Flächen direkt in Anspruch genommen. Im Westen und Süden des Plangebietes grenzt jedoch der Feldblock DEMVLI087AB30065 an.

Daher gebe ich zu bedenken, dass die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleiben muss. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.

Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss für landwirtschaftliche Technik sichergestellt bleiben.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

Allgemeine Datenschutzinformationen:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSG M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB oder Vogelschutzgebietes.
Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS.

Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Linke

Christoph Linke
Amtsleiter

(21) EINGANG
21. SEP. 2020

Wasser- und Bodenverband
Untere Tollense / Mittlere Peene

Körperschaft des Öffentlichen Rechts
www.wbv-untere-tollense-mittlere-peene.de

Geschäftsstelle Jarmen:
Anklamer Str. 10
17126 JARMEN

Tel.: 039997-3312-0
Fax.:039997-3312-13
E-Mail: WBV-AT-DM@WBV-MV.de

Deutsche Kreditbank AG
BIC BYLADEM1001
IBAN DE54 1203 0000 0000 3628 14

Volksbank Demmin eG
BIC GENODEF1DM1
IBAN DE07 1509 1674 0100 0078 00

Lutz Braun
stadtbau.architekten
Johannesstraße 1

17034 Neubrandenburg

Ansprechpartner / in: Herr Stübe
Durchwahl: 039997-3312-0

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ort, Datum
11.09.2020	S. Kiskemper	st	Jarmen, 16.09.2020

Gemeinde Breesen, Kalübbe – B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ - Entwurfsphase

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrer Aufforderung zur Stellungnahme vom 11.09.2020 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Verbandes grundsätzlich keine Bedenken zum geplanten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 3 bestehen.

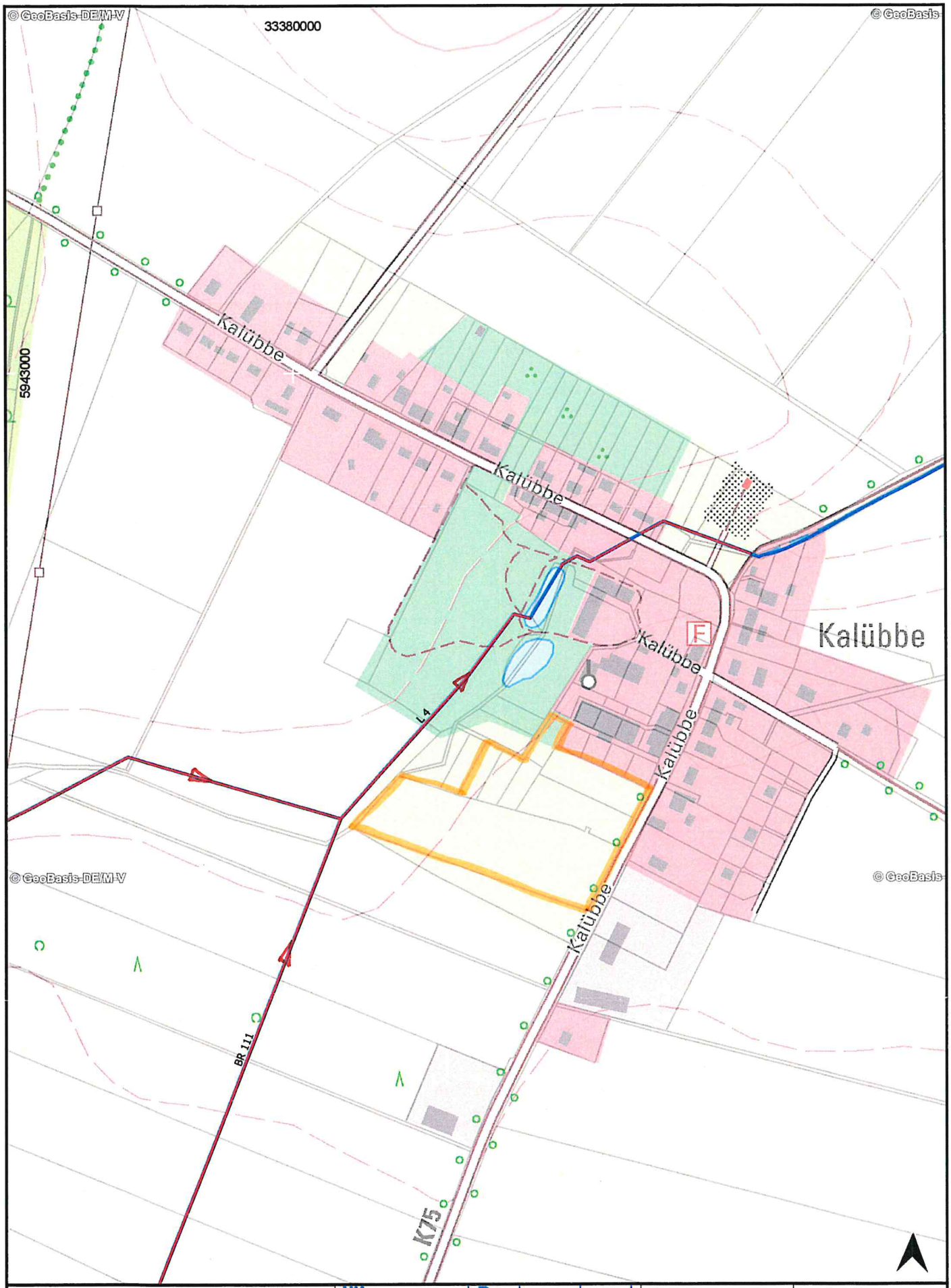
Im beiliegender Karte sind die Gewässer II. Ordnung L 4 und BR 111 schematisch dargestellt. Diese Gewässer verlaufen westlich des Geltungsbereiches. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen, wie zum Beispiel dem Bau eines Wohnhauses, einer Garage, bzw. Carports ist ein Abstand von mindestens 7 m zum Gewässer einzuhalten. Bepflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen. Die Grundstückseigentümer haben gegebenenfalls die Gewässerbenutzung in Form von jährlich wiederkehrenden Unterhaltungsarbeiten oder Reparaturarbeiten unentgeltlich zu dulden. Zuwegungen zum Gewässer für Baugeräte müssen am südlichen Randbereich dauerhaft gewährleistet sein.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im Planungsgebiet Gewässerbenutzungen in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gesondert zu beantragen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen. Gegebenenfalls muss die hydraulische Leistungsfähigkeit des verrohrten Vorfluters nachgewiesen werden. Diese Stellungnahme stellt keine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar, sie kann jedoch zu deren Beantragung herangezogen werden.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Stephan Stübe
Verbandsingenieur

Anlage: Ü-Karte Gewässer II.Ordnung Kalübbe M 1:5.000



Legende:

- Rohrleitungen
- Offene Gewässer
- Gemeindegrenzen
- Verbandsgrenze
- Flurstuecke

Wasser- und Bodenverband
Untere Tollense / Mittlere Peene
Körperschaft des Öffentlichen Rechts

Lage: ETRS89	Maßstab: 1:5000
Höhe:	Datum: 16-09-2020

Übersichtskarte - Bestandsauskunft

Gewässer 2. Ordnung
Kalübbe - Gemeinde Breesen