

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:

Vorwahl

Durchwahl

3.32

0395

57087-2453

Fax: 0395 57087 65965

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
Ihr Zeichen	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 diene 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 Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben des von der Gemeinde Breesen zur Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB bevollmächtigten 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.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)**
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

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 ansonsten 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 vollständig 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 textlichen 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 bestimmen 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 Herichtung 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 Vergrämnungsmaßnahmen, 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 genehmigungsfähig 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 Textteil 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 immissionsschutz-, 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 Grünflächen handelt, wovon ich im konkreten Fall ausgehe.
- Die Rechtsgrundlage für die nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale ist zu ergänzen.

Im Auftrag



Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

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 Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

