

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

560/2019-502

Datum

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.

Regionalstandort Waren (Müritz)

Besucheradresse:

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087 0

Postanschrift:

Bankverbindung:

IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN
Fax: 0395 57087 65906
PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Regionalstandort Demmin

Besucheradresse:

Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin
Postanschrift:
PF 110264
17042 Neubrandenburg

Regionalstandort Neustrelitz

Besucheradresse:

Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz
Postanschrift:
PF 110264
17042 Neubrandenburg

Regionalstandort Neubrandenburg

Besucheradresse:

Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg
Postanschrift:
Postfach 110264
17042 Neubrandenburg

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 städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

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 umgesetzten 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 einer 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 Alternativenmaßnahmen 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 Gebüsch 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 bei 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 BNatSchG 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	Untersuchungszeiträume	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 Niederschlagsentsorgung** 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 Merkblatt 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.

Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.

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



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

