

# 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](mailto:cindy.schulz@lk-seenplatte.de)  
Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453  
Fax: 0395 57087 65965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		4633/2021-502	25. November 2021

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

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ beschlossen. Die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgten bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben des von der Gemeinde in Anwendung des § 4b BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB bevollmächtigten Planungsbüro stadtbau.architekten<sup>nb</sup> vom 16. September 2021 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Juni 2021) 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. Die Grundstücksgrößen sollen sich mit 1000 – 2000m<sup>2</sup> an den im Dorf typischen Grundstücksgrößen orientieren.

---

#### **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

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

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

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 21. Oktober 2021 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan im Ergebnis den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Aus planungsrechtlicher Sicht möchte ich in diesem Zusammenhang anmerken, dass vor dem Hintergrund der Kompensation des Wohnbaubedarfs aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ durch den o. g. Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ der **Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ zunächst wirksam aufzuheben** ist um die beabsichtigte Kompensation tatsächlich umzusetzen.

Hierzu wurde das Aufhebungsverfahren bereits begonnen, jedoch noch nicht zu Ende gebracht. Die Aufhebung ist noch nicht rechtskräftig. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB weise ich nochmals ausdrücklich hin. Daher empfehle ich der Gemeinde dieses Aufhebungsverfahren weiterzuführen, denn ohne Rechtskraft der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht dort weiterhin Baurecht, was dazu führen würde, dass der Bebauungsplan Nr. 3 nicht genehmigungsfähig wäre.

2. 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.**

3. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen.

- 3.1. Im Hinblick auf das städtebauliche Konzept der Gemeinde ist festzustellen, dass mit vorliegendem überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes weiterhin maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig sein sollen.

Hierzu gebe ich der Gemeinde nochmals zu bedenken, dass bei vollständiger Ausschöpfung der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (eine maximale Firsthöhe ist im Übrigen nicht festgesetzt...) hier am Ortsrand von Kalübbe bspw. auch zweigeschossige Stadtvillen mit einem 40°-Dach entstehen könnten.

Eine solche Entwicklung dürfte nicht der städtebaulichen dörflichen Entwicklung von Kalübbe entsprechen.

Von daher sollte die Gemeinde diese Festsetzungen noch einmal genau prüfen und entsprechend überarbeiten.

- 3.2.** 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 6.M3 beinhaltet eine externe Kompensationsmaßnahme. Grundsätzlich sind die externen Flächen unter **Angabe der katastermäßigen Bezeichnung** konkret zu bestimmen; die Aussage „auf einem Flurstück“ ist dabei nicht hinreichend genug. Hilfreich ist außerdem ein **Lageplan** mit Kennzeichnung dieser Fläche.

Grundsätzlich können städtebauliche Festsetzungen auch nur innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen werden, so dass die getroffene Regelung über den externen Ausgleich **als Hinweis** im Text-Teil B aufzunehmen ist. Eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB ist außerdem aufzunehmen.

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 noch einmal zu prüfen ist.

Im Übrigen sollte die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen abschließend geregelt sein. Im vorliegenden Entwurf wird als Alternative der Erwerb von Ökopunkten benannt. Hierzu verweise ich auf die naturschutzrechtlichen Anmerkungen unter Punkt **II.1**.

- 3.3.** Im Hinblick auf die **Erschließung** des Plangebietes werden in der Begründung ausführlich Aussagen zum Anschluss an die Kreisstraße sowie zur Ausbauweise der inneren Erschließung gemacht. Aussagen darüber, wer die Erschließung durchführt, fehlen hingegen.

In diesem Zusammenhang mach ich daher vorsorglich darauf aufmerksam, dass grundsätzlich die Gemeinde in Erschließungszwang gerät, wenn sie nicht anderweitig eine Regelung trifft. Von daher ist der Gemeinde vor dem Hintergrund eines Investors für das Plangebiet dringend eine **vertragliche Regelung in dem städtebaulichen Vertrag** zu empfehlen.

## **II. Bedenken, Anregungen und Hinweise**

- 1.** Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem überarbeiteten Entwurf wie folgt Stellung genommen.

Die Anmerkungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde aus der Stellungnahme vom 10. Dezember 2020 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zum größten Teil übernommen.

Es werden nur wenige Gehölze entfernt. So bleiben die 4 Ahorne sowie der Schlehenbewuchs gemäß den Unterlagen erhalten.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind ebenfalls übernommen worden.

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.  
V2 Der Trafo ist zu erhalten.

- V3 Vor Abriss/Umbau der Stallruine ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die UNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V4 Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der 01.09. bis 15. 03.

Gleiches gilt für die CEF – Maßnahmen (Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen)

- CEF 1 Möglicher 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 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die UNB, den Bauherrn, die Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/ Papendorf.

### **Eingriffsregelung**

Es wurde ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 23.703,02 KfÄ rechnerisch ermittelt.

Die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind zu überarbeiten. Hierzu hat die untere Naturschutzbehörde in der Vergangenheit schon Stellung genommen. Parallel laufen bereits Abstimmungen mit Frau Kunhart (Kunhart Freiraumplanung), da die bisherigen Maßnahmen nicht bestätigt werden konnten. Nach der finalen Abstimmung sind die Unterlagen erneut zur Bestätigung einzureichen.

Sollte als Alternative der Erwerb von **Ökopunkten** berücksichtigt werden, ist der unteren Naturschutzbehörde das Ökokonto und deren Maßnahme genau zu benennen. Das Ökokonto muss in derselben Landschaftszone liegen, die das Eingriffsvorhaben. Zudem muss es zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft geeignet sein (die Prüfung erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde) und es müssen die zum Ausgleich notwendigen Kompensationsflächenäquivalente (Ökopunkte) noch verfügbar sein. Die Verfügbarkeit ist der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren durch eine Reservierungsbestätigung nachzuweisen.

**2.** Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird auf Folgendes aufmerksam gemacht.

Nach Rückmeldung der Gemeinde und Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1990/1991 ist zu erkennen, dass sich auf dem Flurstück 138-1 eine Siloanlage befand. Auf dem Flurstück 148 wurde anscheinend ein Schrotthandel betrieben. Jedenfalls sind großflächig bis auch über die Flurstücke Flurstücken 139, 147/1, 149/2, 150, 151 und 153 Autos auf unbefestigten Flächen verteilt. Konkrete Schadensherde sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte auf den benannten Flächen gegenwärtig nicht bekannt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass ehemalige Betriebsanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Es wird daher nachdrücklich, mit Hinblick auf die nachfolgende Nutzung als Wohneinheiten und der vorherigen Nutzung, empfohlen, geeignete **Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung (bpsw. Bodenproben)** durchzuführen.

**3.** Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird unter folgenden Anmerkungen/ Auflagen zugestimmt.

- Die Einleitung der Niederschlagswässer aus den Verkehrsflächen in die Vorflut ist eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und ist entsprechend zu beantragen (siehe Hinweise). Grundsätzlich wird nur im Fall einer gedrosselten Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt.
- Die Niederschlagswasserentsorgung der Wohngrundstücke sollte nur in Ausnahmefällen (bei nachgewiesener Unmöglichkeit einer Versickerung) in die Vorflut eingeleitet werden. Grundsätzlich ist im Sinne der DWA 102 ein Regenwasserrückhalt geboten. Daher ist eine Retention der Niederschlagswässer in Zisternen zur Nutzung zurückzuhalten. Dies ist entsprechend in der Satzung des B-Planes festzusetzen.

Hinweise:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (kf-Werte, Grundwasserstände).

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 A 138, 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 unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der

Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Schwemer, Tel. 0395 57087-4348, E-Mail: [axel.schwemer@lk-seenplatte.de](mailto:axel.schwemer@lk-seenplatte.de) .

Des Weiteren sind folgende Ergänzungen in die Begründung aufzunehmen:

#### **Abwasserentsorgung**

Der Ort Kalübbe ist nicht an eine öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers hat über grundstückseigene Abwasseranlagen zu erfolgen (Kleinkläranlagen oder Sammelgruben).

Die Anlagen sind genehmigungspflichtig und vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auskünfte dazu erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

4. Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde wird angemerkt, dass die im Kartenauszug mit „BD“ gekennzeichneten Bodendenkmale in ihrer Ausdehnung gemäß richtig formulierten Textteil, blau und vollflächig ausgefüllt, darzustellen sind.

Der denkmalgeschützte Park der Gutsanlage Kalübbe sollte dennoch in der Planzeichnung schraffiert in seinen Dimensionen dargestellt werden.

Denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nur bezüglich des Umgebungsschutzes berührt. Der nachrichtliche Hinweis zur Genehmigungspflicht jeglicher Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals gemäß §7 Abs. 1 Satz 2 DSchG M-V ist ausreichend im Text formuliert.

5. Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraßen wird bemerkt, dass sich das o. g. Plangebiet innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Ortslage Kalübbe, an der Kreisstraße **MSE 75/ Abschnitt 20** befindet. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist zuständiger Baulastträger der Kreisstraße.

Der Planung steht aus unserer Sicht nicht entgegen, jedoch ist der vorhandene **Baumbestand** in der Entwurfsplanung offensichtlich nicht korrekt dargestellt. Bei der Errichtung der Zufahrt/Anbindung zur Kreisstraße könnte ein großer Alleebaum ein Hindernis darstellen. Sollte dieser Baum gefällt werden müssen, so ist dies gesondert zu beantragen (erforderliche Zustimmungen von der unteren Naturschutzbehörde sowie von der Gemeinde).

6. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Verbindung der Baugrundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V hingewiesen. Stichstraßen benötigen **Wendemöglichkeit** für ein LKW.

Die Sicherung der **Löschwasserversorgung** ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Auf die Normgröße des Löschteichs von 1000 m<sup>3</sup> wird hingewiesen.

7. Von Seiten 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. 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.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

8. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Breesen.

### III. Sonstiges

#### Planzeichnung

- Der Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze ist nicht vermaßt. Er muss mindestens 3,00 m betragen.
- Laut Festsetzung 6.V2 ist das Trafo im Plangebiet zu erhalten. Das hierzu in der Planzeichnung eingetragene Planzeichen zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollte außerdem mit V2 gekennzeichnet werden.
- Soweit in der Planzeichenerklärung auf § 5 BauGB Bezug genommen wird, ist dieser zu streichen. § 5 BauGB ist ausschließlich der Flächennutzungsplanebene vorbehalten.

#### Begründung

- Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. Grundsätzlich gelten die Rechtsgrundlagen, welche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültig sind.
- Die letzten zwei Absätze über „Darlegungen der Grundgedanken und Leitziele der Gemeinde im Überblick“ unter Punkt 2.1 beziehen sich auf den Nachweis zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Diese sind entbehrlich, da es grundsätzlich um in einem vollumfänglichen Planverfahren geht, bei dem kein solcher Nachweis zu führen ist. Die durch die Planung in Anspruch genommenen Grundflächen sind hier für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von Relevanz.

#### Verfahrensvermerke

- Grundsätzlich bilden Planzeichnung und Begründung Bestandteile der Satzung über einen Bebauungsplan. Die Begründung ist ggf. um weitere Untersuchungen zu ergänzen,

welche als Anlagen der Begründung beigefügt werden. Umweltbezogene Stellungnahmen sind Bestandteil des Aufstellungsverfahrens, aber nicht der Satzung. Durch die Gemeinde als Satzung werden insoweit die Planzeichnung zusammen mit der Begründung (einschließlich Anlagen) beschlossen.  
Der 9. Verfahrensvermerk ist dahingehend entsprechend zu überarbeiten.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung