

33/BV/077/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben Beschluss über den erneuten Entwurf, die beschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und mit § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 04.05.2022 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Pripsleben (Entscheidung)	19.05.2022	Ö

Sachverhalt

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Inneren des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben hat am 24.11.2020 die Aufstellung und den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung in Neuwalde“ der Gemeinde Pripsleben beschlossen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Am 12.10.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behördenbeteiligung, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden gleichzeitig durchgeführt.

Der Entwurf wurde überarbeitet. Änderungen und Ergänzungen sind bedingt durch die Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von einer Hobbytierhaltung, sowie der Löschteich und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die erneute Beteiligung soll inhaltlich beschränkt auf einzelne geänderte und ergänzte Teile gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und liegt in der

- Gemarkung Barkow, Flur 1, Flurstück 147/2 teilweise, 143 teilweise
- Gemarkung Pripsleben, Flur 1, Flurstück 164/1 teilweise,

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

im Norden: durch das Flurstück 147/2

im Süden: durch das bebaute Flurstück 141 / 1

im Osten: durch die Straße Neuwalde

im Westen: durch das Flurstück 147/3

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben beschließt:

1. den erneuten Entwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB,
2. die inhaltlich beschränkte Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB
3. die inhaltlich beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
4. das Öffentlichkeitsverfahren mit Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt und im Internet einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

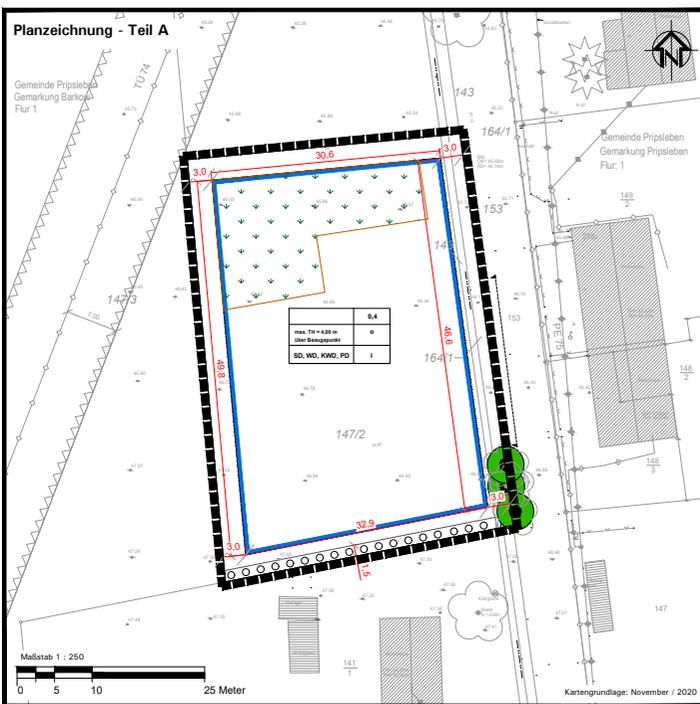
im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter : Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:		bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die Gemeinde Pripsleben wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten abschließen.			

Anlage/n

1	Planzeichnung öffentlich
2	Begründung öffentlich
3	Vorhaben- & Erschließungsplan öffentlich
4	Umweltbericht öffentlich
5	Arten-umweltbezogener-Informationen_Neuwalde_26.10.21 öffentlich
6	Reservierung_Oekopunkte_Neuwalde öffentlich
7	Stellungnahmen_Umweltbelange_vBPlan1_Neuwalde öffentlich

SATZUNG DER GEMEINDE PRIPSELBEN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 98 der Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern (Lbauo M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (IGVOB. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (IGVOB. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pripseleben von folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenmaß) des Vermessungsbüros Torsten Sv. OAVI, Am Anger 8, 17039 Zirrow, vom 03.11.2020 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
1.1. Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).
Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauVO)
- Gebäude zur Unterbringung von Pflanzen, Futtermitteln und Rohmaterialien
- eine Hobbywerkstätte in Form von maximal 2 Pflanzen, wenn die Stoffführung nach Werten bei erfolgt
- Flächen für die Durchgangs- oder sonst wie wesentlich der Gebäude bedingt
- eine ununterstützte und mit Glas bewachsene Beweissfläche für Pferde

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (112 BauVO) sowie Nebenanlagen (14 BauVO) zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
1. Es wird eine offne Bauweise festgesetzt; § 17 Abs. 1 BauVO festgesetzt;
2. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,0 m über dem Baugruppen festgesetzt.
3. Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.
- 3. Bauweise und Baugrenzen/ Überbauere und nicht überbauere Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 No. 2 BauGB)**
1. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauVO)
2. Es werden Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 No. 24 BauGB)**
1. Die zu schützenden Wohnräume sind an der lärmgegenwärtigen Seite der Wohngebäude einzuordnen.
2. Zu- und Abfahrts sind nur an den Bebauungsplan als Einfahrtbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflanz- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 No. 20 und Abs. 6 BauGB)**
1. Es ist eine Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Breite der Hecke soll mind. 1,5 Meter betragen.
2. Zur Vermeidung einschneidender Verlustzustände werden folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Vorbemerkung
V1 Die Bauchteilnehmungen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtphase, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März des folgenden Jahres durchzuführen.
Umsetzungsvorgang
M1 Als Kompensationsmaß ist insgesamt 2,723 Flächenäquivalente oder Ökologischer Maßnahmen zu erwerben. Das Öko-Konto befindet sich wie die Vorhaben in der Landschaftszone „Rückland der Neuwalde“. Der Rechenverfahrensbescheid zur vorläufigen Festsetzung der zu erwerbenden Flächen ist dem Antragsteller bekanntzugeben. Möglich wäre die Verwertung des ca. 77 ha nordwestlich gelegenen LKO Öko-Naturwald „Anspruchspartner ist Frau Romy Kabisch, Tel. 03843 3901-211, E-Mail: dienstleistungen@rkm.de“.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl 1 16, 17, 19 BauVO
I Zahl der Vollgeschosse 1 20 Abs. 1 BauVO
SD Satteldach
WD Walmdach
KWD Krüppeldach
PD Pultdach
max. TH maximale Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt

- 2. Bauweise, Bauflächen, Baugrenze**
o offene Bauweise 1 22 BauVO
Baugrenze 1 9 Abs. 1 No. 2 BauGB, 1 23 Abs. 3 BauVO

- 3. Verkehrsflächen**
Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) 1 9 Abs. 1 No. 11 BauGB

- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflanz zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
zu erhaltender Baum 1 9 Abs. 1 No. 25b BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1 9 Abs. 1 No. 25a und Abs. 6 BauGB

- 5. sonstige Planzeichen**
Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches Baugruppens 1 9 Abs. 7 BauGB
Umgrünung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind 1 9 Abs. 1 No. 10 und Abs. 6 BauGB

- 6. Darstellung ohne Normcharakter**
Bestandshöhe nach DIN EN 12186
Flurstücksgrenzen mit Nummer
Masthöhe / Bemessung
Hauptgebäude, Bestand
Nebengebäude, Bestand
Zaun
Flurgrünze
Nadelbaum
Laubbäum
Stromleitung, oberirdisch
Stromleitung, unterirdisch
Vorsorgungslinie Wasser und Bodenverband "Unionslöcher / Mittlere Peene", unterirdisch
Vorsorgungslinie Wasser und Bodenverband "Altweiher/Verkehrswald Demmin / Altropow, unterirdisch
Bewegungsfläche für 2 Pferde

Nutzungsbezeichnung	
Fläche	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Anzahl der Vollgeschosse

Geltungsbereich:
im Norden: durch die Flurstück 1472
im Süden: durch die Flurstück 1471
im Westen: durch die Flurstück 1413
Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 0,2 ha

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Pripseleben hat am 24.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans No. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" beschlossen. Der Aufhebungsbescheid wurde am 11.12.2020 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsdienst "Anzeiger" durch Auslegung an dem Bekanntmachungsort und im Internet unter www.altrepow.de/Am-Gemeinde-Gemeinden-von-H-2-Pripseleben/Bekanntmachungen-in-Örtlichkeit erteilt bekannt gemacht.
2. Das für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LFG M-V mit beauftragt worden.
3. Der Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans No. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripseleben und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 24.11.2020 gefaßt:
Die inhaltliche Begründung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.12.2020 im amtlichen Bekanntmachungs- und im Internet unter www.altrepow.de/Am-Gemeinde-Gemeinden-von-H-2-Pripseleben/Bekanntmachungen-in-Örtlichkeit erteilt bekannt gemacht. Die inhaltliche Begründung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.12.2020 bis zum 29.01.2021.
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 28.01.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Da von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und am 28.01.2021 unterrichtet und die Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angefordert wurden.
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 28.01.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Da von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und am 28.01.2021 unterrichtet und die Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angefordert wurden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans No. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripseleben und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 12.10.2020 gefaßt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 22.11.2021 im Amt "Planung" (Behördenamt, Behörde) zur Abstimmung zu den Öffentlichkeits- und nach Vereinbarung für jedermann öffentlich und im Internet angelegt. Die inhaltliche Begründung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung erteilt bekannt gemacht.
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 28.01.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Da von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und am 28.01.2021 unterrichtet und die Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angefordert wurden.
5. Der erneute Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans No. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripseleben und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 20.02.2022 gefaßt. Die erneute Begründung wurde inhaltlich beschränkt auf strukturelle geänderte und ergänzte Teile gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung hat am die Abkündigung der Hinsicht der vorgeschriebenen Stützungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Die Ergebnisse im Folgenden:
7. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan No. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom gleichen Datum gefaßt.
8. Der katastrale Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Flächenverhältnisse der Flurstücke im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regensprengnisse sind abgelehnt werden.

Neudatenerhebung, dem Katastramt

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt. Die Nebenbestimmungen werden bekannt, bis der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am Aufgabenträger durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsdienst "Anzeiger" und im Internet erteilt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verfügung, des Verfahrens, und Formvorschriften und von Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 124 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Fristen von Einspruchsverfahren (§ 14 BauGB) und auf die Bestimmung des § 15, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Aktzahl des Bekanntmachungsverfahrens in Kraft getreten.

Prospektion, dem Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Geistes der Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Aufhebung des Baugesetzbuchs (Baugesetzbuchaufhebungsgesetz): AG-BauGB M-V vom 20. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Oktober 2010 (IGVOB. M-V S. 515, 516).
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (IGVOB. I S. 1802).
Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichensverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.11.1990 (BGBl. I S. 345), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2021 (IGVOB. I S. 1802).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I No. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 v. 18.02.2021 (BGBl. I S. 3008).
Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1988 (IGVOB. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (IGVOB. M-V S. 221, 228).
Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LFG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (IGVOB. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (IGVOB. M-V S. 682).
Gesetz der Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Aufhebung des Bundesnaturschutzgesetzes (Bundesnaturschutzgesetzesaufhebungsgesetz): AG-BauGB M-V vom 20. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (IGVOB. M-V S. 221, 228).
Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2011 (IGVOB. M-V S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2019 (IGVOB. M-V S. 467).
Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.88 (IGVOB. M-V S. 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (IGVOB. M-V S. 383, 392).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 21.07.2002 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2, 6 und 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255).
Wasserhaushaltsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWHG M-V) vom 30. November 1993 (IGVOB. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (IGVOB. M-V S. 221, 228).
Haftungsgesetz der Gemeinde Pripseleben
Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufhebung des Plans.

Prospektion, dem Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: umweltdaten.regierung-nv.de, Stand: 06.10.2020

Erneuter Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripseleben

Auftraggeber: Gemeinde Pripseleben
Amt Treptower Tolenseewinkel
Ruhstraße 1
17087 Altrepow
Tel. 03961 2551-662

städtische Planung: lutz brann architekt + stadtplanner
stadtbau architekten
Johannesstraße 1, 17034 Neudorf
Tel. 0395 3631-52

Planst. M 1:250 (985 x 845 mm) Datum: 03.05.2022

Gemeinde Pripsleben

Amt Treptower Tollensewinkel

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben



Quelle: GAIA M-V, 19.10.2020

BEGRÜNDUNG

Erneuter Entwurf

03.05.2022

Hinweis:

Graue Hinterlegungen: Änderung erneute Beteiligung – Entwurf
Diese Hinterlegungen werden zum Endstand wieder rausgenommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1**"Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben****B E G R Ü N D U N G**

Gemeinde Pripsleben: Der Bürgermeister, Herr Zirzow

über
Amt Treptower Tollensewinkel
Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Tel.: 03961 2551 - 330
Fax: 03961 2551 - 181
Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Frau Kmietzyk

Bearbeiter: Herr Holz
k.holz@altentreptow.de

Vorhabenträger: Saskia Pfundheller
Alexander Mauer
Dorfstraße 10 a
17091 Pripsleben

Städtebauliche Planung: **stadtbau.architekten.nb**
Lutz Braun

freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 36 94 99 9

Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. L.Braun
M.A. A. Rommel
B.Eng. C. Bartusch

Datum: 03.05.2022

Stand: Erneuter Entwurf

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
"Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben"**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	7
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	7
1.2 Kartengrundlage	7
1.3 Rechtsgrundlagen.....	8
1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
1.5 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	9
1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	10
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	11
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	11
2.1.1 Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB	12
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	12
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	12
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MS) Mecklenburgische Seenplatte.....	13
2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen.....	13
2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	14
3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation.....	15
3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde	15
3.2 Plangebiet	15
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen.....	15
3.4 Historische Ortsstruktur.....	16
4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	17
4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	17
4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	17
4.3 Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von den geplanten baulichen Anlagen	17
4.3.1 Lärm.....	17
4.4 Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von Windenergieanlagen ..	17
4.4.1 Vorhaben in der Umgebung	17

4.5	Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von einer Großtierhaltung als Hobbytierhaltung	20
4.5.1	Nutzungen im Vorhabengebiet	20
4.6	Bodenschutz	21
4.7	Wald	21
4.8	Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel	22
5.	Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange	23
5.1	Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse	23
5.2	Folgerungen für Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	26
6.	Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	27
6.1	Verkehrliche Erschließung	27
6.2	Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung	27
7.	Gewässer	30
8.	Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung	31
9.	Planinhalt und Festsetzungen	32
	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	33
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	33
	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)	34
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	34
	Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)	35
	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	36
	Bodendenkmalpflege	36
	Baumschutzsatzung	37
	Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut	37
10.	Weitere Hinweise	38
10.1	Altlasten und Bodenschutz	38
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	39
10.3	Denkmalpflege	39

10.4	Straßenverkehrswesen	40
10.5	Bautechnischer Brandschutz.....	40
10.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	40
10.7	Kampfmittel.....	41
10.8	Wasserwirtschaft	41
10.9	Grundwasserabdeckung.....	41
10.10	Gewässerschutz	42
10.11	Waldabstand.....	42
10.12	Drainage	42
11.	Abschließende Erläuterungen - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung - Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan	43
11.1	Durchführungsvertrag.....	43
11.2	Vorhaben – und Erschließungsplan	43
12.	Flächenbilanz	43
13.	Anlagen	43

1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Inneren des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben hat am 24.11.2020 die Aufstellung und den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung in Neuwalde“ der Gemeinde Pripsleben beschlossen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Am 12.10.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behördenbeteiligung, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB wurden gleichzeitig durchgeführt.

Der Entwurf wurde überarbeitet. Änderungen und Ergänzungen sind bedingt durch die Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von einer Hobbytierhaltung, sowie der Löschteich und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die erneute Beteiligung soll inhaltlich beschränkt auf einzelne geänderte und ergänzte Teile gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Torsten Sy, ÖbVI, Am Anger 8, 17039 Zirzow, vom 09.11.2020 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

1.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Pripsleben**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1: 250 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, dem Vorhaben- und erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

1.5 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet liegt in der

- Gemarkung Barkow, Flur 1, Flurstück 147/2 teilweise, 143 teilweise
- Gemarkung Pripsleben, Flur 1, Flurstück 164/1 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 147/2.

im Süden: durch das bebaute Flurstück 141 / 1

im Osten: durch die Straße Neuwalde

im Westen: durch das Flurstück 147/3.

Die Größe umfasst ca.0,2 ha.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 147/2 (teilweise) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die beiden anderen Flurstücksteile sind im Eigentum der Anlieger.

1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dem Vorhabenträger wurde am 2022, vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen.

Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Allgemeinen gilt:

„Der Durchführungsvertrag muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahmen und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabensträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrag ein notwendiger Bestandteil der Begründung, der für die Beurteilung der Ziel nach §12 Abs. 1 BauGB relevant sind.“

Zum Inhalt des Durchführungsvertrages werden im Kapitel 11.1 weitere Angaben gemacht.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Entsprechend bereits vor Aufstellungsbeschluss vorgenommener Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument.

Da die Gemeinde Pripsleben über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan im regulären Verfahren nach § 3 BauGB, d.h. im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Der Planbereich wird planungsrechtlich als Teil des Außenbereiches betrachtet.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt ein Wohnhaus mit Nebengebäuden zu errichten.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die auf einer ca. 2.000 m² großen Fläche, zur Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Straße Neuwalde.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.1.1 Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Pripsleben besitzt keinen Flächennutzungsplan. Die Tatsache das ein Flächennutzungsplan noch nicht aufgestellt wurde, begründet sich durch die Tatsache, dass die gemeindliche Entwicklung keinen Bedarf in der Vergangenheit durch etwaige Änderungen der Nutzung von Flächen hatte.

Der Vorhabenträger wohnt zurzeit im Ortsteil Pripsleben und beabsichtigt mittelfristig im Ortsteil Neuwalde einen Dreiseitenhof zu errichten. Da nachweislich keine Wohnbauflächen in der Gemeinde Pripsleben zur Verfügung stehen, liegt hier ein Mangel vor, welcher als dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ausschlaggebend ist.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht in Pripsleben eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wurde erkannt, dass der Ortsteil Pripsleben über keine Baulandreserven verfügt. Für den Ortsteil Barkow befindet sich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Aufstellungsverfahren. Diese sieht einige wenige Ergänzungspotenziale vor.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Es handelt sich lediglich um die Ausweisung eines Baufeldes innerhalb einer Umgebung, die im Osten und Süden entlang der Erschließungsstraße bereits bebaut ist. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt bereits mit Datum vom 04.08.2020 vor.

Eine bestehende Wohnungsnot ist als dringender Grund, für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans rechtfertigend vom Bundesverwaltungsgericht anerkannt worden. (BVerwG NVwZ 1985, 745 f)

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

Im LEP M-V ist das Gemeindegebiet, Ortsteil Pripsleben, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Durch das Vorhabengebiet wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist in Bezug auf die Gemeindeentwicklung insgesamt bei diesem Vorhaben sehr gering. Es soll ein Wohngebäude entstehen. Räumlich schließt es unmittelbar an Bestandsbebauung an. Die Erschließung ist gesichert.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MS) Mecklenburgische Seenplatte

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte aus dem Jahr 2011 heißt es, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt (Kapitel 8) erfüllt die Ziele des RREP MS.

In der Karte des RREP MS ist der Planungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die Planung hat dahingehend keine Auswirkungen.

Pripsleben hat keine zentralörtliche Funktion. Die Bauflächenentwicklung resultiert aus der „Eigenentwicklung“ der Gemeinde. Das Vorhaben soll eine Wohnbebauung in sehr geringem Umfang darstellen, es ist ein Wohngebäude geplant.

2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Pripsleben verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Planungsfläche passt sich in die nähere Umgebung des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Neuwalde ein, die sich als Wohnbaufläche hinsichtlich der Nutzung charakterisieren lässt. Es wird der bebaute Bereich weiterentwickelt, wie im folgenden Text ausgeführt wird.

Die gemeindliche Entwicklung ist auf Bestandsentwicklung ausgerichtet, so dass die Notwendigkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes bisher nicht bestand.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach BauGB § 8 Abs. 4 aufgestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für Wohngebäude mit Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 3a BauGB zu entwickeln. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Gemeindliche Zielsetzung

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers auseinandergesetzt und im Zuge der Planaufstellung diese mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des umliegenden Siedlungsgebietes abgeglichen. Sie folgt der Absicht zur Bebauung des Grundstückes und nimmt sie als Impuls zur Entwicklung der Gemeinde in diesem Teil des Ortsteils Neuwalde auf. Sie stellt deshalb einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben sind folgende Ziele verbunden:

- Ausnutzung der innerörtlichen Wohnqualitäten
- Ergänzung einer geringfügigen Wohnbebauung
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche
- Herstellung des städtebaulichen Zusammenhangs

Das bauliche Konzept wird nachfolgend unter Punkt 8 erläutert.

Klimaschutzkonzept

Ein Klimaschutzkonzept liegt für die Gemeinde und den Landkreis MSE (außer landkreiseigene Immobilien) nicht vor.

In der Gemeinde sind umfangreiche Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien vorhanden

Mit der gemeindlichen Zielsetzung, v.a. zur Nutzung einer Brache wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt bereits mit Datum vom 04.08.2020 vor. Eine weitere positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 09.02.2021 vor, darin wird festgestellt, dass sich zum Vorentwurf keine wesentlichen raumordnerischen relevanten Änderungen ergeben.

3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Pripsleben liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist etwa 9 km vom Grundzentrum Altentreptow und 40 km vom Oberzentrum Neubrandenburg entfernt.

Die Gemeinde hat mehrere Ortsteile. Pripsleben ist der Hauptort. Ortsteile sind Barkow, Neuwalde und Miltitzwalde

Die Gemeinde Pripsleben hatte Ende 2019 insgesamt 238 Einwohner.

Der Ortsteil Neuwalde ist durch die im Süden verlaufende Landesstraße L 27 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L 27 führt im Südwesten nach Altentreptow und stellt den Anschluss an die A 20 dar.

Die zuständige Amtsverwaltung befindet sich in Altentreptow.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils, ca. 200 Meter südwestlich des Dorfteiches von Neuwalde. Es umfasst ein altes Hofgrundstück. Die Planung entspricht der benachbarten Baustruktursituation und dem traditionellen Ortsbild.

Das Umfeld des geplanten Baugebietes ist im Osten und Süden durch Bebauung geprägt. Der Ortsteil kann vergleichsweise als Mischgebiet angesehen werden. Es gibt Wohngrundstücke und auch gewerbliche Nutzungen. Es ist Tierhaltung in der Nachbarschaft vorhanden.

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Die Ortslage Neuwalde wird bisher als Außenbereich gesehen. Es gibt entlang der Dorfstraße acht Wohnhäuser.

Der Ort Neuwalde wird vorwiegend durch Flächen begrenzt welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die landwirtschaftliche Umgebung des Planbereiches wird durch private Tierhaltung und durch einen vorhandenen Handwerksbetrieb im Ort gekennzeichnet.

Die Bestandssituation der Umgebung zeigt eine Bebauung, die die Straßenflucht bestimmt und rückwärtig in etwa ebenfalls eine „Bauflucht“ darstellt, welche den Ortsrand zur Feldmark vermittelt und mit der geplanten feldseitigen Baugrenze harmoniert.

3.4 Historische Ortsstruktur

Neuwalde stellt sich gegenwärtig als eine kleine Siedlung mit wenigen Wohngebäuden dar. Das Messtischblatt von 1900 zeigt eine andere Situation. Es gab offensichtlich bis mindestens 1945 eine Gutsanlage mit umfangreicher Bebauung, Wirtschaftsflächen und einem Park. Diese Anlagen befanden sich etwa in dem Bereich, in dem die verlängerte Dorfstraße im Norden nach Pripsleben abbiegt.

In dem Teil des Ortes, der heute noch besiedelt ist, befanden sich damals Wohnhäuser und Nebengebäude. Südlich des Torneybaches befand sich das Wohndorf, nördlich und südlich des Baches die Gutsanlage.

Die topografischen Karten 1980 und 1995 zeigen diese Gutsanlage nicht mehr.

Jedoch ist hier bemerkenswert, dass sich zumindest ein Gebäude im aktuellen Planbereich befand, das zu dieser Zeit kartiert worden ist. Von diesem Haus sind noch geringe Teile auf dem Grundstück heute erhalten.

Der historische Rückblick weist daraufhin, dass Neuwalde siedlungstypologisch einen anderen Ursprung hatte, als der heutige Bestand erkennen lässt, und die Bestandsbebauung im Umfeld des aktuellen Vorhabens durch umfangreichere Baustrukturen geprägt war.

(Quellen: Messtischblätter des Landesvermessungsamtes M-V; Renate de Veer in „Steinerne Gedächtnis“ Gutsanlagen und Gutshäuser in Mecklenburg – Vorpommern, Ein Handbuch, Band 4, 2008, Seite 547, Aschenbeck Verlag)

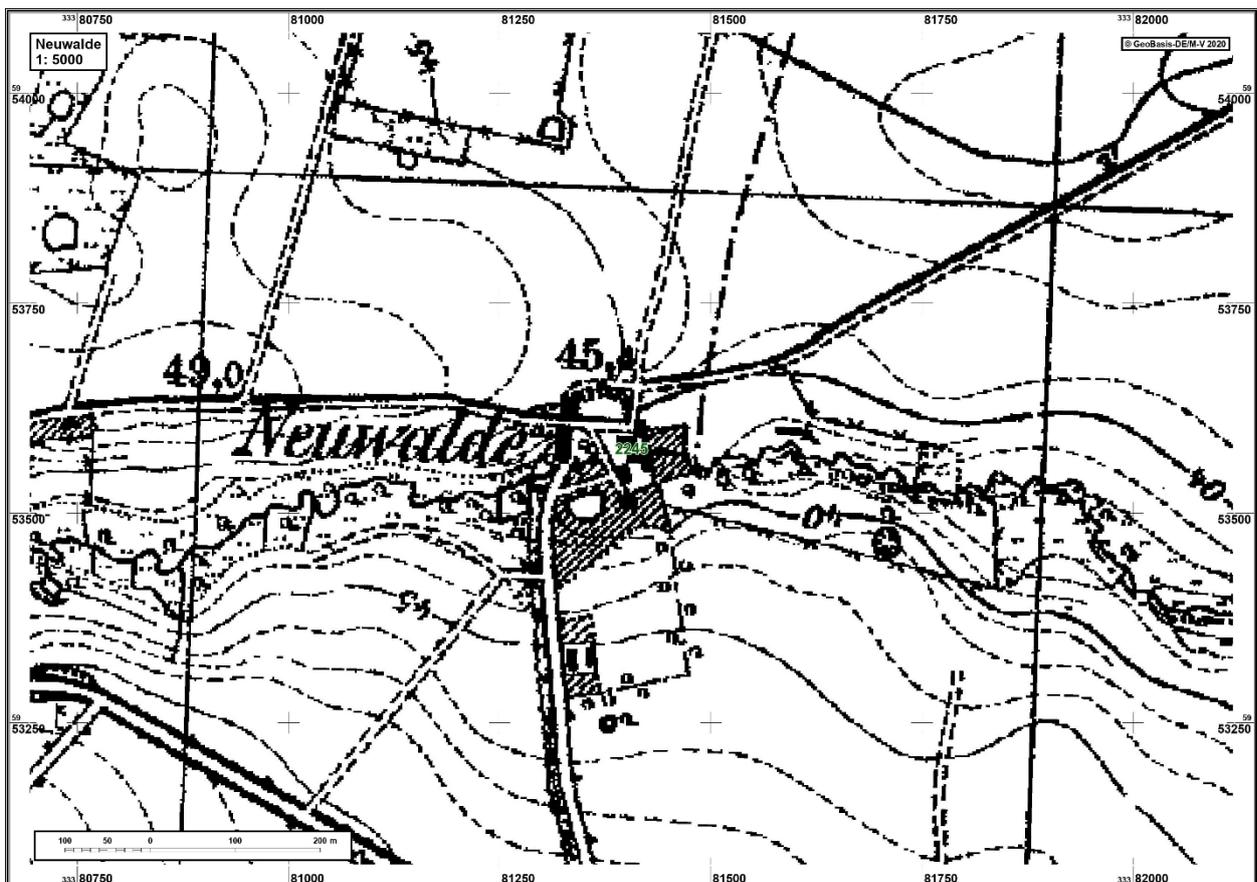


Abbildung 1: Neuwalde im Jahr 1900

4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Baudenkmale sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist ein Faktor der Baukultur. Es wird die Vegetation ergänzt, so dass Bauwerke und Großgrün, wie in Neuwalde typisch, miteinander optisch „verschmelzen“. Es wird auf die visuellen Wirkungen bei der großräumigen Wahrnehmung des Landschaftsbildes eingegangen.

Das Bauvorhaben fügt sich durch die geplante Kubatur und Höhe in die Nachbarschaft harmonisch ein. Es wird das Siedlungsgefüge ergänzen.

4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Kapitel 5. Umweltbelange ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Die Vegetation wird ergänzt.

4.3 Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von den geplanten baulichen Anlagen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

4.3.1 Lärm

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

4.4 Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von Windenergieanlagen

4.4.1 Vorhaben in der Umgebung

Das Vorhabengebiet befindet sich mit einer Entfernung von ca. 755m in der Nähe zum Wind-eignungsgebiet Altentreptow – West.

Schattenwurfemissionen

Nach den Musterdaten der *WEA-Schattenwurf-Hinweise (Stand: 23.01.2020)* ergibt sich eine Beschattungsdauer von 20 Stunden / Jahr, im Umfeld vom der dichtesten (Benennung GAIA) Windenergieanlage (Nabenhöhe[m] 100; Rotordurchmesser[m] 80; bei einer Entfernung von ca. 750 m).

Auszug aus WEA-Schattenhinweise:

„... Für die Beurteilung der Einwirkung durch Lichtblitze und bewegten, periodischen Schattenwurf durch den Rotor einer WEA hat der Gesetzgeber bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften mit Grenz- oder Richtwerten erlassen oder in Aussicht gestellt. ...“ Quelle: WEA-Schattenwurf-Hinweise

Eine erhebliche Belästigung durch periodischen Schattenwurf liegt nicht vor, da sowohl die Immissionsrichtwerte für die tägliche als auch die jährliche Beschattungsdauer (30 Stunden pro Kalenderjahr) durch alle auf den maßgeblichen Immissionsort einwirkenden Windenergieanlagen unterschritten werden.

Darüber hinaus ist nach Auskunft des Anlagenbetreibers, entsprechend der Vorgabe der WEA-Schattenwurf-Hinweise, die Rotorschattenwurfdauer durch installierte Schattenwurfabschaltmodule begrenzt.

Die potenziellen WEG Schossow (südwestlich ca. 4 km, dadurch geringe visuelle Wirkung) und PTG (nördlich, Sichtschutz durch Wald)

Bewertung der Schallimmissionen

Resultierend aus der Vorgabe, dass Hersteller von Windkraftanlagen (WKA) verpflichtet sind das Geräuschverhalten eines Anlagentyps durch ein unabhängiges Messinstitut ermitteln zu lassen (akustische Vermessung) liegt ein Schall-Immissionsgutachten aus dem Jahr 2018 für den Windpark Altentreptow vor.

Es wurden in dem Gutachten für 14 Immissionsorte die Auswirkungen der WKA berechnet. Darunter befindet sich der Immissionsort IO 14, Neuwalde Hausnummer 1. Dieses Gebäude befindet sich ca. 200 m entfernt vom Plangebiet und liegt dichter am Windeignungsgebiet (WEG).

Nach der TA-Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten tags 60dB(A) und nachts 45dB(A). Eine Überschreitung tritt laut Gutachten nachts, zwischen 22.00 – 06.00 Uhr, auf. Die Gesamtbelastung durch WKA und weitere Schallquellen wird mit 47,4 dB angegeben.

Die Berechnung wurde für einen Punkt in 6,00 m Höhe angegeben (Aufpunkthöhe). Das bedeutet, diese gilt für das erste Obergeschoss. Dort liegen in der Regel bei Einfamilienhäusern die Schlafräume. Für das Vorhaben ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Aufenthaltsräume befinden sich alle im Erdgeschoss, also tiefer als in der Berechnung angenommen. Ein Teil dieser Räume wird sich abgewandt von der Schallquelle befinden. Das gilt auch für den Freibereich. Zudem fließt weder eine Schallpegelminderung durch die meteorologische Korrektur noch die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Bewuchs und Bestandsgebäuden in die Berechnung des Beurteilungspegel L_r mit ein.

Die Situation im Plangebiet wird sich also günstiger darstellen als am IO14.

Das Schallimmissionsgutachten geht von dem Worst Case aus bei der Angabe des oben genannten Wertes von 47,7 dB.

Im Fazit kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass für den IO 14, Neuwalde 1, keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

Diese Aussage betrifft die Bestandsnutzungen in Neuwalde. Für die zusätzliche neue Nutzung, die mit dieser Planung verbunden ist, ist die Überschreitung des Immissionsrichtwertes um ca. 2 dB (A) zu beachten und die Planung muss darauf reagieren.

Deshalb gibt es folgende Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Kapitel 90 Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Planinhalt und Festsetzungen):

- Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen auf die dem WEG abgewandte Seite des Vorhabens
- Pflanzung in Richtung Emitter (festgesetzte Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze)

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird darauf hingewiesen das Schallschutzfenster eingebaut werden müssen.

Mögliche optisch bedrängende Wirkung durch Windkraftanlagen in der Nachbarschaft

Es erfolgte eine Auseinandersetzung mit diesem Belang in Bezug auf das Vorhaben.

Das Vorhaben ist durch seine Lage und die benachbarte Bebauung visuell nicht betroffen. Es gibt dort geschützte Bereiche hinsichtlich der genannten möglichen Beeinträchtigung.

Es werden zusätzliche Vorkehrungen vorgesehen, wie Pflanzungen zur Sichtblockade, Nebengebäude, Anordnung der Gebäude als „Dreiseithof“, Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Sichtachsen und Schallrichtung, also nach Norden und Westen.

Zur Anordnung der Räume erfolgt eine Festsetzung.

Die genannten Vorkehrungsmöglichkeiten werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Es wird im Zusammenhang mit WKA auf das Repowering hingewiesen, sowie auf weitere potenzielle Anlagen durch neuere mögliche Windeignungsgebiete. Die Vorkehrungen zum Schutz in der Vorhabenfläche können auch darauf reagieren.

4.5 Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von einer Großtierhaltung als Hobbytierhaltung

Die Vorhabenträger streben ergänzend zur Hauptnutzung Wohnen eine Hobby-Pferdehaltung an im Vorhabengebiet.

Angaben zur Anzahl und Benennung der Tierart werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan präzisiert und ergänzend eine Bewegungsfläche für Pferde im Norden des Vorhabengebietes festgesetzt.

Das nördlichste Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient u.a. zur Unterbringung von Pferden, Futtermitteln und Reitutensilien. Dieses grenzt unmittelbar an die Auslaufflächen am Ortsrand an, ohne direkt Zuordnung zur benachbarten Wohnbebauung.

Der Stall grenzt damit direkt an den Außenbereich, so dass das Grundstück durch diese Randlage und die Prägung der näheren Umgebung grundsätzlich geeignet für eine Pferdehaltung ist.

Der Stall wird der Haltung von 2 Pferden entsprechend dimensioniert und so ausgerichtet, dass die Stallöffnung gen Westen sich erfolgt. Der anfallende Pferdedung wird, soweit eine land- bzw. gärtnerische Ausbringung aus Witterungsverhältnissen nicht möglich ist, auf einer abgedichteten Bodenplatte, westlich der Gebäude zwischengelagert.

4.5.1 Nutzungen im Vorhabengebiet

Durch das geplante Vorhaben sind nur geringe Immissionen zu erwarten, denn die Hauptnutzung soll das Wohnen sein. Untergeordnet sind Nebenanlagen, die auch Gebäude enthalten, welche in ihrer Größe bestimmt sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und durch diese Begrenzung auch nur begrenzte Kapazitäten z.B. der Ausübung von Hobbies zulassen.

Es gehört zu den Hobbies auch die Haltung von Pferden auf dem Grundstück. Vorgesehen sind ein Pferd und ein Pony.

Die Gemeinde hat sich mit diesem Aspekt auseinandergesetzt.

Es wird der Typus „Dreiseithof“ bei der Beschreibung der Anordnung der Gebäude genutzt. Der Begriff „Dreiseithof“ wurde hier verwendet, da sich in der Tat ein Landwirt hier niederlässt, der eine traditionelle Bauform verwendet. Es ist jedoch keinesfalls eine landwirtschaftliche Betriebsstätte vorgesehen. Der Arbeitsort des Landwirts in einer Betriebsstätte ist hier nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der genannten Hobbytierhaltung hat sich die Gemeinde mit der Prägung des Ortes auseinandergesetzt.

Wie oben genannt, handelt es sich hier um eine Splittersiedlung im Außenbereich, die nicht als Wohngebiet auf Grund der Bestandsmerkmale charakterisiert wird.

In Bezug auf die geringe Anzahl der Grundstücke gibt es doch eine vielfältige Nutzung.

In Neuwalde selbst gibt es bereits eine Schafhaltung, es gibt gewerbliche Nutzungen.

Die Baustruktur weist größere Abstände zwischen den Gebäuden auf als etwa in einem typischen Wohngebiet üblich (Splittersiedlung)

Auf Grund der relativ wenigen Gebäude hier, wurde deshalb zur Bestimmung der Prägung die bauliche Nutzung und Struktur der beiden Hauptorte der Gemeinde, Barkow und Pripsleben herangezogen, die sich nur wenige hundert Meter entfernt von Neuwalde befinden.

Der Standort ist vorgeprägt. Der Ortsteil Neuwalde ist nur wenige hundert Meter entfernt von den beiden größeren Ortsteilen Pripsleben und Barkow. Die Ortsteile sind geprägt durch eine für ein Dorf typische gemischte Nutzung aus landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnen, Kleintierhaltung, Hobbytierhaltung, Handwerk und Dienstleistungsbetrieben. In beiden Ortsteilen gibt es größere Tierhaltungsbetriebe.

Die Gemeinde ist insgesamt durch die landwirtschaftliche Produktion geprägt, sowohl Tierhaltung als auch Pflanzenproduktion. Eine Hobbypferdehaltung fügt sich hier ein. Für Barkow liegt ein Geruchsgutachten aus dem Jahr 2021 vor. Das steht im Zusammenhang mit der dort vorgesehenen Ergänzungssatzung.

Die Hobbypferdehaltung soll ausdrücklich in den Durchführungsvertrag als zulässige Nutzung für das Vorhabengebiet aufgenommen werden.

4.6 Bodenschutz

Der vorgesehene dauerhafte Bewuchs wird die Oberfläche vor Erosion schützen. Damit wird ein Betrag für den Bodenschutz geleistet.

Es wird sichergestellt, dass keine wassergefährdenden tierischen Abprodukte in das nördlich befindliche Gewässer „Torneybach“ gelangen.

4.7 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen. Der Waldabstand wird beachtet.

4.8 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel

Baugrund

Der Baugrund ist tragfähig. Es wird für die Errichtung von Gebäuden ein bereits ehemals bebauter Standort genutzt.

Vor Baubeginn wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt

Altlasten

Nach der Onlineauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern (https://www.lung.mv-regierung.de/in-site/cms/umwelt/altlasten/altlasten_onlineservice.htm) ist bei dem Flurstücken 147/2 keine Verdachtsflächen bekannt.

Weitere Hinweise stehen im Kapitel 10.1.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Weitere Hinweise zum Bodenschutz stehen im Kapitel 10.1.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange

5.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsgebiet und ist von bestehender Bebauung/ baulicher Nutzung umgeben.

Nach dem vor längerer Zeit bereits erfolgtem Abriss eines Gebäudes auf dem Grundstück soll nunmehr eine Reaktivierung des traditionellen Überbauungsgrades entsprechend der Umgebung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erfolgen.

Es ist geplant, die ca. 0,2 ha große Brachfläche als „Fläche für Wohngebäude mit Nebenanlagen“ mit einer GRZ von 0,4 zu erschließen. Die Gebäude sind eingeschossig geplant.

Von der Bebauung sind Gehölze nicht direkt betroffen. Abrisse von Gebäuden sind nicht erforderlich.

Der Standort liegt in einer Höhe von 47 m über NHN.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohngebiet (davon maximale Versiegelung 60% möglich)	2.200	100
davon		
Bauflächen versiegelt	330	15
Bauflächen unversiegelt	1870	85
Verkehrsflächen		

Gegenwärtige Nutzungen

Es handelt sich um eine Brachfläche.

Beschreibung der Schutzgüter/ Konfliktanalyse

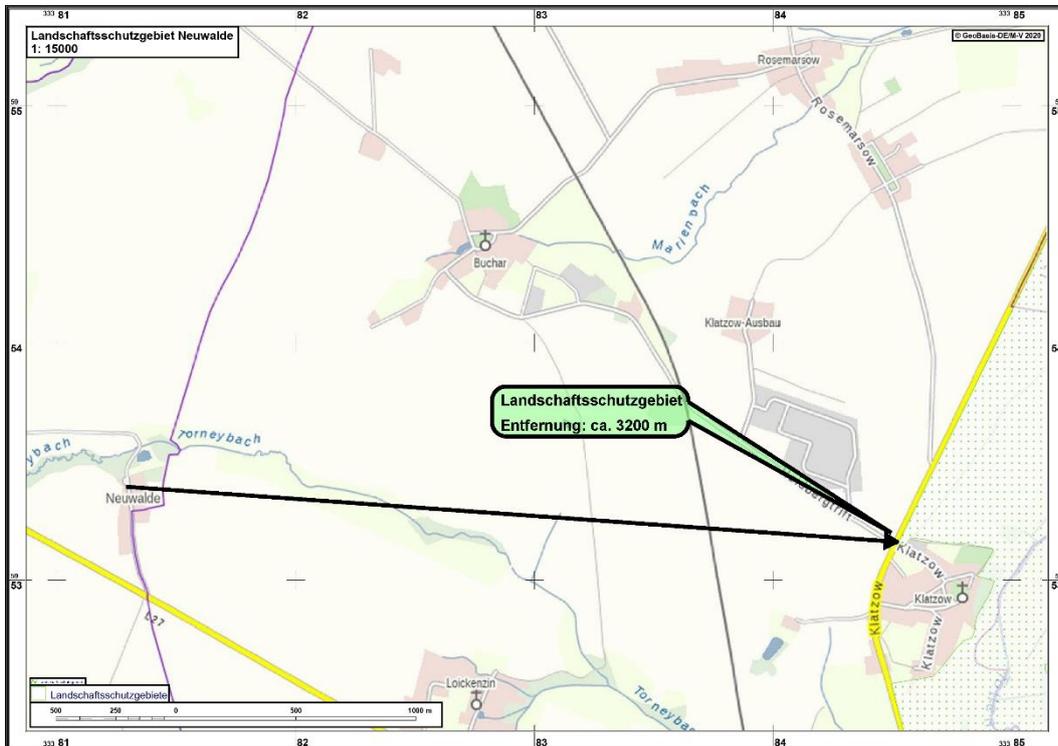
Nachfolgend wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

Nachbarschaftliche Belange/ Konflikte

Hinsichtlich von Immissionen gibt es keine Beeinträchtigungen.

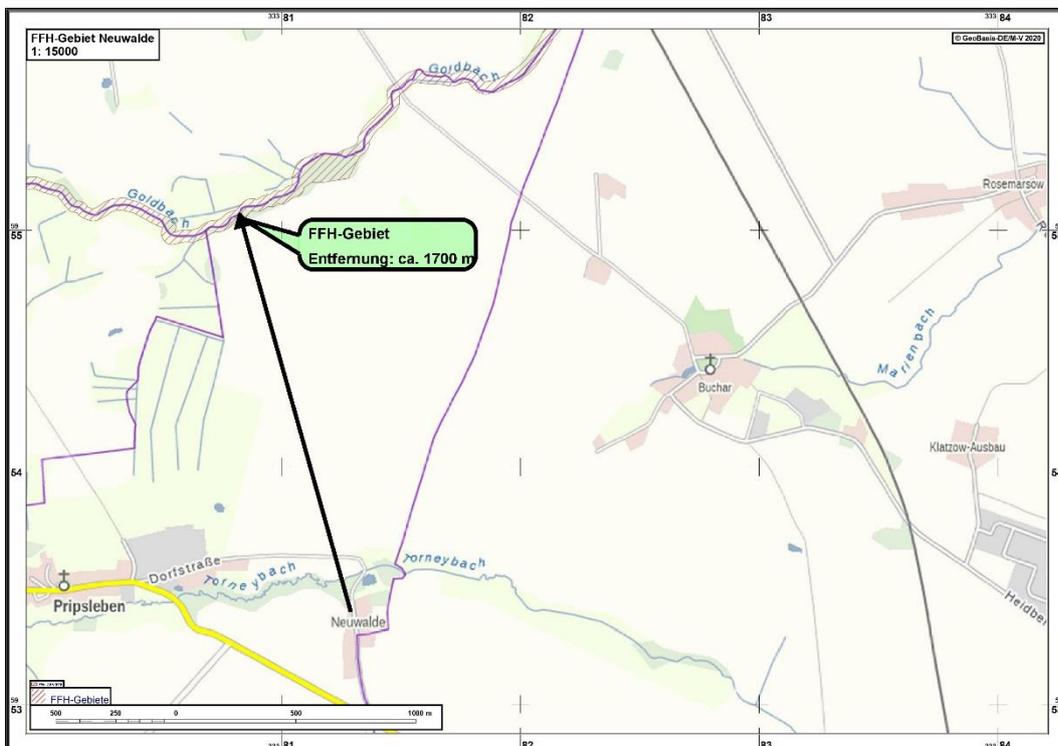
Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.



Landschaftsschutzgebiet im Umfeld von Neuwalde, Quelle: GeoPortal.MV, 14.12.2020

FFH – Gebiete gibt es in einer Entfernung ab ca. 1700 m.



FFH-Gebiet im Umfeld von Neuwalde, Quelle: GeoPortal.MV, 14.12.2020

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Mensch-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben liegt im bebauten Gebiet.

Die Nachbarschaft weist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauform gleichartige Bestandssituationen auf. Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Wenn die Gebäudeplanungen ortsbildgerecht erfolgen, hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die bestehende Wohnfunktion.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den üppigen Gehölzbestand sowie die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Es besteht eine gute Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktion, keine Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit. Die Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet ist eine ehemalige Hoffläche eines Baugrundstückes. Wasserflächen liegen nicht im Plangebiet. Der Dorfteich ist etwa 200 m entfernt.

Das Grundwasser soll durch die Baumaßnahme nicht berührt werden. Es ist weder eine Unterkellerung noch eine Grundwasserabsenkung geplant.

Auf Grund der Höhenlage besteht kein Hochwasserrisiko.

Es sind Versiegelungen geplant. Diese werden auf das Minimum reduziert und wasserdurchlässig hergestellt. Somit sind Auswirkungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen nicht zu erwarten.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Relief-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zwischenstaffel der Grundmoräne der Weichseleiszeit. Das Relief ist durch phasenhaftes Absetzen der Inlandeismassen der äußeren und inneren Moräne entstanden

Das Vorhaben hat keine Reliefveränderungen zur Folge.

Landschaftsbild/ Konflikt

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegehalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Die Planung erfolgt in einem historisch über längere Zeit hinweg entstandenem Siedlungsbestandteil.

Die Planung lässt maximal eingeschossige Gebäude zu. Die Gebäude werden sich höhe – und lagemäßig auf Ebene der vorhandenen Bebauung befinden und den Siedlungsbereich ergänzen. Die Bebauung wird seitens der Landschaft nicht als Fremdkörper wahrnehmbar sein. Ein Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Fauna-Bestand/Konflikt

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Die Inhalte des B-Planes sollen sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach §7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können.

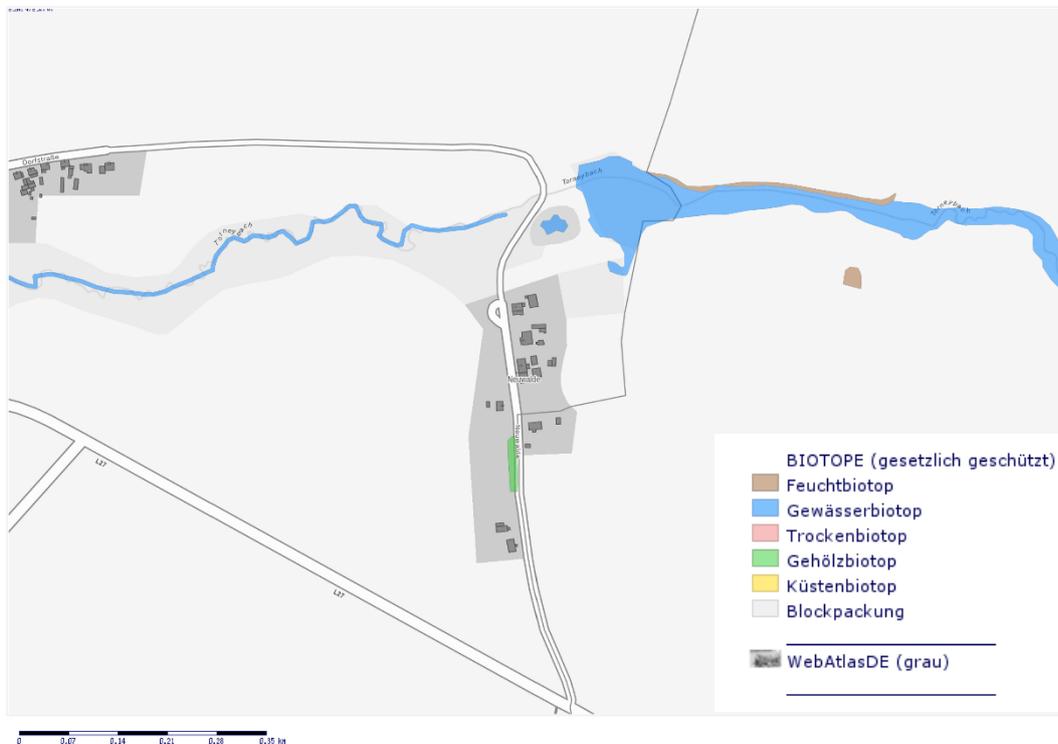
Im Plangebiet befinden sich aufgrund fehlender Höhlenbäume keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse oder Höhlenbrüter. Gebäude werden auf Grund der Planung nicht abgetragen.

Geschützte Biotope/ Konflikt

Auf Grund der Abstände besteht kein Konflikt.

Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>
(14.12.2020 - 8:22)



Biotop im Umfeld von Neuwalde

5.2 Folgerungen für Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Aus der Umweltbetrachtung resultieren Vermeidungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen, die unter Kapitel 10 festgesetzt werden.

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließungsstraße Neuwalde verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung wird nur über diese Straße erfolgen. Sie stellt die Verbindung zur Landesstraße L 27 dar.

Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt ist durch die unmittelbare Anbindung an die Gemeindestraße berücksichtigt.

Stellplätze

Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen.

6.2 Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 folgendes mit:

„Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Auflagen zu beachten. 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 Einreichen der Bauantragsunterlagen 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 zwingend vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zwingend vor Baubeginn förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.“

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Die entsprechenden Unternehmen wurden beteiligt, so dass die Aussagen ergänzt und im VEP aufgenommen werden.

Es wird mitgeteilt, dass sich vor dem Planbereich Versorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow befinden und das geplante Gebäude an die Trinkwasserversorgung anzuschließen ist.

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Demmin / Altentreptow. Trinkwasserleitungen liegen in der Straße an.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung wird durch eine zu errichtende Biokläranlage sichergestellt.

Regenwasser

Das Regenwasser soll wie bisher auf dem Grundstück versickern. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes ist gering. Das Vorhaben beinhaltet kleine Gebäude

Allgemein gilt:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder kann ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwasserersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Es wird empfohlen, den Baugrund 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 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.).“

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert. Die E.DIS Netz GmbH ist Energiedienstleister für die Gemeinde und teilt in der Stellungnahme vom 25. Januar 2021 mit, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz für den neuen Eigenheimstandort eine Erweiterung erforderlich ist. Die Bestandsleitung befindet sich östlich der Fahrbahn der Dorfstraße.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom. Die Bestandsleitung liegt östlich der Fahrbahn der Dorfstraße.

Bereitstellung von Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung ist die Nutzung des vorhandenen Teichs als Löschwasserentnahmestelle möglich.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 folgendes mit:

„Die Löschwasserversorgung soll durch den vorhandenen Dorfteich abgesichert werden. An dem Dorfteich muss eine Entnahmestelle analog DIN 14210 sowie eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hergestellt werden.“

Eine Entnahmestelle ist ca. 150 m nördlich des Plangebietes am Dorfteich vorhanden.

Müllentsorgung

Müll wird zentral gesammelt. Die Entsorgung erfolgt gemäß den Festlegungen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

7. Gewässer

Der Wasser- und Bodenverband *Untere Tollense / Mittlere Peene* teilt in der Stellungnahme vom 18.02.2021 folgende Auflagen mit:

„Wie in der beigefügten Übersichtskarte kenntlich gemacht, verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung TU 74 im nördlichen Bereich der Flurstücke 147/1 und 147/2. Für regelmäßige Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV auf den Flurstücken gegeben ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Der Grundstückseigentümer hat die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden.

Bei zu errichtenden baulichen Anlagen wie Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen.

Sollten sich im Zuge der Bauausführung Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. In jedem Fall hat sich der Einleiter gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung zu schützen.“

Das verrohrte Gewässer ist im Plan nachrichtlich übernommen.

Der Landkreis teilt in der Stellungnahme vom 30. März folgende Hinweise mit:

Wie in der Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ vom 18. Februar 2021 kenntlich gemacht, verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung TU 74 im nördlichen Bereich der Flurstücke 147/1 und 147/2. Für regelmäßige Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV auf den Flurstücken gegeben ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Der Grundstückseigentümer hat die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen wie Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen (auch Einfriedungen) oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor verboten. Einleitungen, z. B. Niederschlagswasser, sind bei der unteren Wasserbehörde des LK MSE zu beantragen. Dazu ist die Zustimmung des WBV notwendig. Der Einleiter hat sich gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung abzusichern. Dränungen, die sich auf den Flurstücken befinden, unterliegen den gleichen o. g. Voraussetzungen. Führt das Bauvorhaben zu Mehraufwendungen bei der Gewässerunterhaltung, sind diese gemäß §82 Abs. 5 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) den Trägern der Unterhaltungs- und Ausbaupflicht - hier: Wasser- und Bodenverbände - vom Antragsteller zu ersetzen.

Bauliche Veränderungen an der Rohrleitung sind im Vorfeld mit dem WBV in Verbindung mit der unteren Wasserbehörde des LK MSE abzusprechen.

8. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes, ein Gebäude zur Unterbringung von Pferden, Futtermitteln sowie Reitutensilien und Nebengebäude.

Diese Baukörper werden eingeschossig sein.

Mit dem Vorhaben entstehen keine neuen baulichen Strukturen im Inneren des Ortes; die bestehenden werden ergänzt.

Die Nutzung auf der Planfläche (ehemaliger Hofbereich) wird verändert zu früher, zum Bestand (aktuell: Brachfläche). Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Eine neue Verkehrsanbindung wird nicht geschaffen. Diese ist vorhanden.

Folgende Aspekte sprechen für dieses Vorhaben:

1. Nutzung eines integrierten Standortes, d.h. innerhalb des Ortes, erschlossen, angebunden an Infrastruktur
2. Wiederbelebung einer Brachfläche, d.h. einer zuvor bereits bebauten und genutzten Fläche
3. Wohnen als nachbarschaftlich verträgliche Nutzung

Die zulässigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag, im VEP sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Darin inbegriffen sind auch Festsetzungen zum Immissionsschutz und die in der Begründung (Kap. 4.3) genannten Vorkehrungen, die im Zuge des Bauantrages berücksichtigt werden müssen.

9. Planinhalt und Festsetzungen

Die im Folgenden *kursiv und grau* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

Zulässig sind / ist:

- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
- Gebäude zur Unterbringung von Pferden, Futtermitteln und Reitutensilien
- eine Hobbytierhaltung in Form von maximal 2 Pferden, wenn die Stallöffnung nach Westen hin erfolgt
- Flächen für die Dungablage, sofern sich diese westlich der Gebäude befinden
- eine unbefestigte und mit Gras bewachsene Bewegungsfläche für Pferde

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO) zulässig.

Es ist beabsichtigt, für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Nutzung konkret festzusetzen. Ein Baugebiet wird nicht festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf setzt kein Baugebiet nach den §§ 2–11 BauNVO, sondern trifft eine Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und den Regelungen der BauNVO freigestellt.

Die Zweckbestimmung wird durch die textliche Festsetzung konkretisiert und die vorhabenbezogene Entwicklung präzisiert. Das für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Maß der Konkretisierung wird gewahrt, da nur eine geringe Bandbreite baulicher Nutzungsmöglichkeiten im Vorhabengebiet zugelassen wird.

Die Zweckbestimmung " Wohngebäude mit Nebenanlagen und Räume für freie Berufe" hat eine Ausdehnung von ca. 0.2 ha. Die Lage der baulichen Anlagen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, konkretisiert.

Die Bewegungsfläche befindet sich im Anschluss an den Stall, Richtung Norden, dem Ortsrand zugewandt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

3.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 47m definiert (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

3.2 Die Traufhöhe wird mit maximal 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3.3 Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

In dem Baufeld wird die Geschossigkeit (Vollgeschosse) festgesetzt.

4. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik der Umgebung. Die Gebäudelänge ist durch die Ausgrenzung von Baufeldern begrenzt.

4.2

Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Es werden keine Baulinien festgesetzt.

Die Festlegung der Baulinie ist nicht notwendig, da sich aus der Umgebung im vergleichbaren Bereich der Grundstücke keine Bauflucht ableiten lässt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die zu schützenden Wohnräume sind an der lärmabgewandten Seite der Wohngebäude anzuordnen.

Die Aussagen zum Schallschutz sind im Kapitel 4.4 enthalten.

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)

- 6.1 Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es wird keine Verkehrsfläche festgesetzt, da die Zufahrt nicht direkt an die öffentliche Gemeindestraße anschließt.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Es ist eine Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Breite der Hecke soll mind. 1,5 Meter betragen.
- 7.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu baubedingten Beeinträchtigungen von Offenlandbrütern im Übergangsbereich von der Brache zu Acker kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

V1

Die Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtphase, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen.

Es ist in der Bauvorbereitung keine Fällung vorgesehen. Die Festsetzung gilt auch für die neu zu pflanzenden Bäumen.

Außerdem sind alle vorhandenen Bäume und Gehölze außerhalb des Baufeldes zu erhalten, um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Die folgende Maßnahme dient der multifunktionellen Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Brutvogelfauna:

Kompensationsmaßnahmen

M1

Als Kompensation sind insgesamt 2.723 Flächenäquivalente einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Das Ökokonto befindet sich wie das Vorhaben in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsschluss vorzulegen und der uNB bestätigen zu lassen. Möglich wäre die Verwendung des ca. 77 km nordwestlich gelegenen Kontos LRO-038 Naurwald „Schwaan“. Ansprechpartner ist Frau Romy Kasbohm, Tel. 03843 8301 211, E-Mail: dienstleistungen@lfoa-mv.de.

8. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)

- 8.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung sichern soll.

1.

Fassade

Für die Fassadengestaltung sind nur zulässig:

- Putzoberflächen
- für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz

Mit der Vorgabe der Materialien soll die Einfügung in den Ortszusammenhang gesichert werden.

2.

Dächer und Dachdeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Dächer zulässig.

Als Dachfarben sind hellgrau und anthrazit zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern möglich, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.

III. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

1. Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Allgemein gilt:

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.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

2. Baumschutzsatzung

Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf das geltende Ortsrecht zum Baumschutz.

Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises MSE auf Antrag erteilt und dabei auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

3. Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

Mit diesem Hinweis im Teil B - Text wird auf die veränderte rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

4. Gewässer 2.Ordnung

Wie in der Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ vom 18. Februar 2021 kenntlich gemacht, verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung TU 74 im nördlichen Bereich der Flurstücke 147/1 und 147/2. Für regelmäßige Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV auf den Flurstücken gegeben ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Der Grundstückseigentümer hat die anfallenden

Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen wie Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen (auch Einfriedungen) oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor verboten. Einleitungen, z. B. Niederschlagswasser, sind bei der unteren Wasserbehörde des LK MSE zu beantragen. Dazu ist die Zustimmung des WBV notwendig. Der Einleiter hat sich gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung abzusichern. Dränungen, die sich auf den Flurstücken befinden, unterliegen den gleichen o. g. Voraussetzungen. Führt das Bauvorhaben zu Mehraufwendungen bei der Gewässerunterhaltung, sind diese gemäß §82 Abs. 5 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) den Trägern der Unterhaltungs- und

Ausbaupflicht - hier: Wasser- und Bodenverbände - vom Antragsteller zu ersetzen.

Bauliche Veränderungen an der Rohrleitung sind im Vorfeld mit dem WBV in Verbindung mit der unteren Wasserbehörde des LK MSE abzusprechen.

10. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden/wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

10.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.“

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bodenschutz und Abfallbehörde teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 und 04.02.2022 folgendes mit:

„...dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V). Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten. Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OWD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.

10.3 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: 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.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile 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.

10.4 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, 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.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

10.5 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

10.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zu-ständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 ge-ändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

10.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzel-funde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

10.8 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

10.9 Grundwasserabdeckung

Im Ergänzungsgebiet sind Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht hinsichtlich der geringen Grundwasserabdeckung zu beachten.

„Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand > 5-10m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.“

10.10 Gewässerschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Wasserbehörde teilt in der Stellungnahme vom 04.02.2022 folgendes mit:

„... entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten.“

10.11 Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten (gemäß §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)).

10.12 Drainage

Das Vorhandensein von Drainageleitungen wurde überprüft durch Abstimmungen mit dem Eigentümer. Im Planbereich sind keine bekannt. Nördlich davon gibt es Leitungen, zu denen betriebseigene Aufzeichnungen vorliegen.

11. Abschließende Erläuterungen - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung - Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

11.1 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag ist insbesondere Bezug zu nehmen auf die Aussagen der Kapitel

- Belange des Schutzes vor Immissionen
- Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung
- städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung
- Planinhalt und Festsetzungen
- Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen
- sonstige Hinweise

Die dort genannten Punkte sind bei der weiteren vertiefenden Vorbereitung, der Realisierung des Vorhabens und der späteren Nutzung zu beachten bzw. umzusetzen.

11.2 Vorhaben – und Erschließungsplan

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist beigefügt.

Das dargestellte Vorhaben entspricht der aktuellen Planung. Die Objektplanung wird fortgesetzt und präzisiert auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages.

12. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Flächen für Wohngebäude mit Nebenanlagen	1.988 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	55 m ²
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	2.043 m²

13. Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag (wird später beigefügt)

GEMEINDE PRIPSLEBEN

Vorhaben- und Erschließungsplan

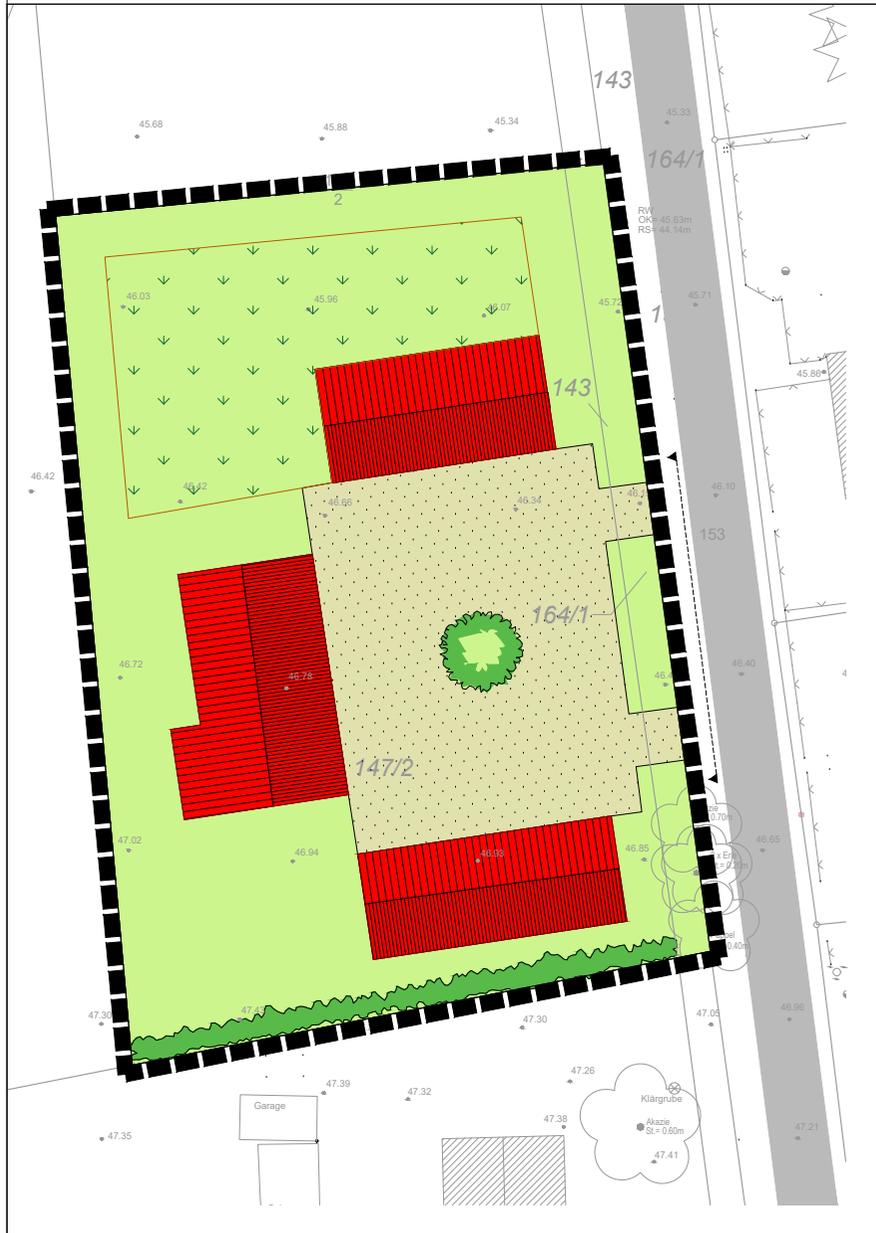
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

"Wohnbebauung in Neuwalde"

Zeichenerklärung

-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Einfahrtbereich
-  Grünfläche
-  Hoffläche
-  Straßenverkehrsfläche
-  Bewegungsfläche für 2 Pferde
-  Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Hauptgebäude, Bestand
-  Nebengebäude, Bestand
-  Neubau
-  Bestandshöhe nach DHHN 2016
-  Zaun
-  Flurstücksgrenzen mit -nummer
-  Laubbaum

Darstellung im städtebaulichen Modell

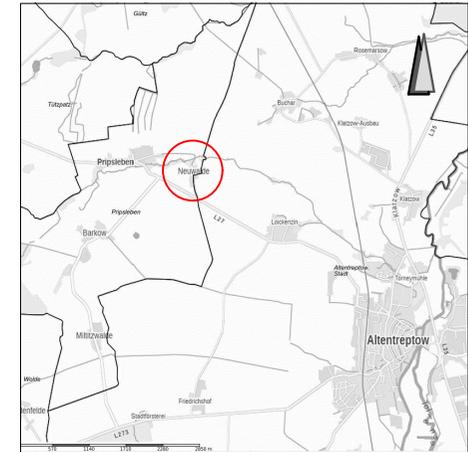


Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: durch das Flurstück 147/2
 im Süden: durch das Flurstück 141/1
 im Osten: durch die Straße Neuwalde
 im Westen: durch das Flurstück 147/3

Größe des Geltungsbereichs: ca. 0,2 ha

Übersichtslageplan



Quelle: gaia-mv.de, Stand: 06.10.2020

GEMEINDE PRIPSLEBEN

Erneuter Entwurf

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde"

Gemarkung Barkow, Flur 1, Flurstück 147/2 teilweise, 143 teilweise
 Gemarkung Priplesleben, Flur 1, Flurstück 164/1 teilweise

Gemeinde Priplesleben Der Bürgermeister, Herr Zirzow
 über Amt Treptower
 Tollensewinkel

Vorhabenträger: S.Pfundheller und A. Mauer
 Dorfstraße 10 a
 17091 Priplesleben

städtebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner
stadtbau.architekten^{mb}
 Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
 Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:250 (DIN A2)

Datum: 29.04.2022

Teil II

Umweltbericht Entwurf

**zur Satzung der Gemeinde Pribsleben über den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1
„Wohnbebauung in Neuwalde“**

Stand Juli 2021

Inhaltsverzeichnis Teil II

1.	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	6
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	6
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	7
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	12
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	17
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	17
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	18
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	18
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	18
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	19
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	19
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	19
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25

3.	Zusätzliche Angaben.....	25
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	25
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	26
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Vorhabens (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2021)	5
Abb. 2:	Planung (Grundlage © GeoBasis-DE/M-V 2021)	6
Abb. 3:	Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2021)	9
Abb. 4:	Geschützte Biotope im Umfeld (© LAIV – MV 2021).....	10
Abb. 5:	Biotoptypenbestand (© GeoBasis-DE/M-V 2021).....	12
Abb. 6:	Vorhabenfläche vom Südosten (Begehung am 14.06.21)	13
Abb. 7:	Gewässernetz, Rastgebiete und Biberburgen (© LAIV – MV 2021).....	14
Abb. 8:	Rastgebiete (Quelle © LAIV – MV 2021)	15
Abb. 9:	Geomorphologie des Untersuchungsraumes.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geplante Nutzungen	6
Tabelle 2:	Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume	7
Tabelle 3:	Biotoptypen im Plangebiet	13
Tabelle 4:	Flächen ohne Eingriff	21
Tabelle 5:	Unmittelbare Beeinträchtigungen	21
Tabelle 6:	Versiegelung und Überbauung	22
Tabelle 7:	Zusammenstellung der Punkte B 1.1 bis B 4	24
Tabelle 8:	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen	24

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Abb. 1: Lage des Vorhabens (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2021)



Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie

7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen

8. Luftqualität

9. Umgang mit Störfallbetrieben

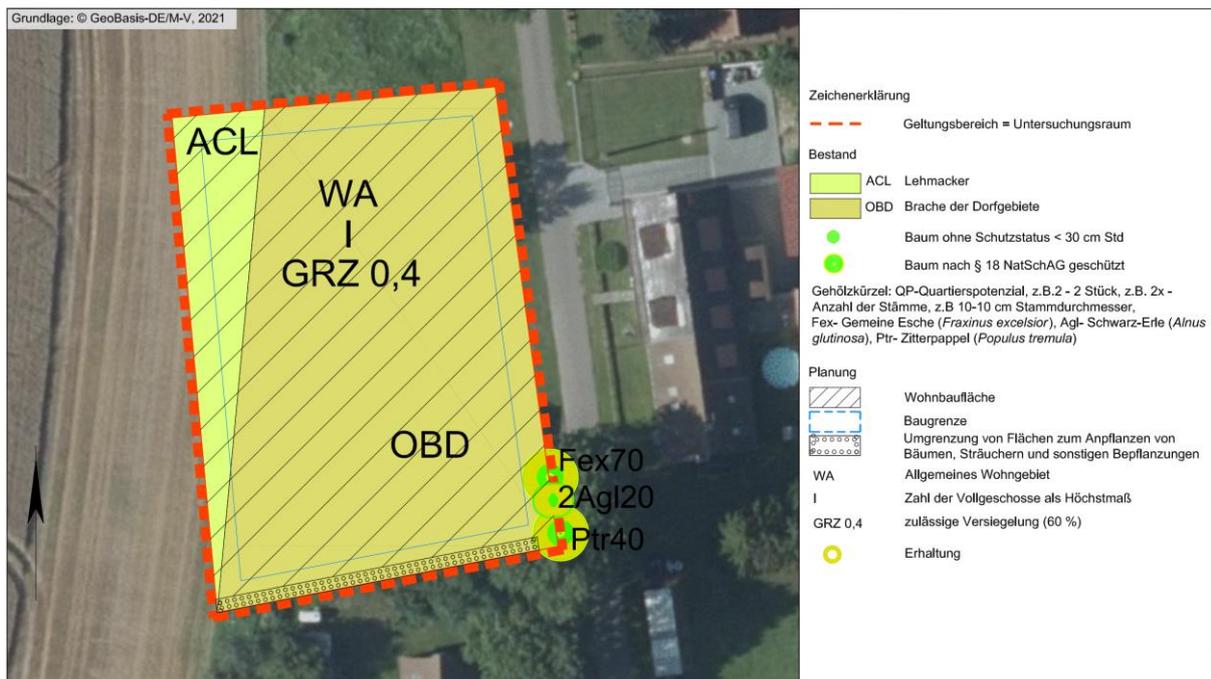
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das ca.0,2ha große Plangebiet befindet sich ca. 1 km westlich von Pribslieben im Ortsteil Neuwalde auf einer brachliegenden Fläche am Siedlungsrand und teilweise auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, unmittelbar westlich der Ortsdurchfahrt Neuwalde. Das Gelände soll zentral mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut werden. Die Erschließung erfolgt vom Osten über die Ortsdurchfahrt Neuwalde. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überbauung von 60 % vor.

Abb. 2: Planung (Grundlage © GeoBasis-DE/M-V 2021)



Im Süden ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die Gehölze im Südosten bleiben erhalten.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m ²	davon m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	293,00	14,34
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1.750,00	85,66
		2.043,00	100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Kubaturen,
- 3 geringe Beseitigung potenzieller Habitats durch Flächeninanspruchnahme.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Nutzung verursachte geringe zusätzliche Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die in Tabelle 3 aufgeführten Vorschläge zu Untersuchungsraum und detaillierungsgraden der Untersuchungen wurden den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgelegt. Es wurden keine zusätzlichen Forderungen erhoben.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Lfd. Nr.	Schutzgüter	Untersuchungsaspekte	Größe des Untersuchungsgebietes	Art und Detaillierungsgrad der Untersuchung
1	Mensch	Immissionen aus Nutzung	Geltungsbereich bis zum nächsten Wohngebäude	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
2	Landschaftsbild	Sichtbeeinträchtigung Erholungsfunktion	Geltungsbereich +500 m	verbal argumentativ auf Grundlage der Bestandsaufnahmen
3	Wasser/ Boden	Bodenfunktion. Grundwasserneubildungsfunktion,	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen

		Schadstoffbelastung, Geotope		
4	Klima/Luft	Klimafunktionen Luftreinheit	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
5	Fauna	Brutvögel, Zau- neidechsen	Geltungsbereich	Artenschutzrechtliche Ausei- nandersetzung unter Punkt 2.1 „Fauna“ des Umweltbe- richtes auf Grundlage einer Begehung
6	Flora	Biotoptypen	Geltungsbereich	Biotoptypenkartierung
7	Kultur- und Sachgüter	Baudenkmäler Bodendenkmäler	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
8	Eingriffs- Aus- gleichsbilanzie- rung/Kompensa- tion		Geltungsbereich	nach HzE 2018

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

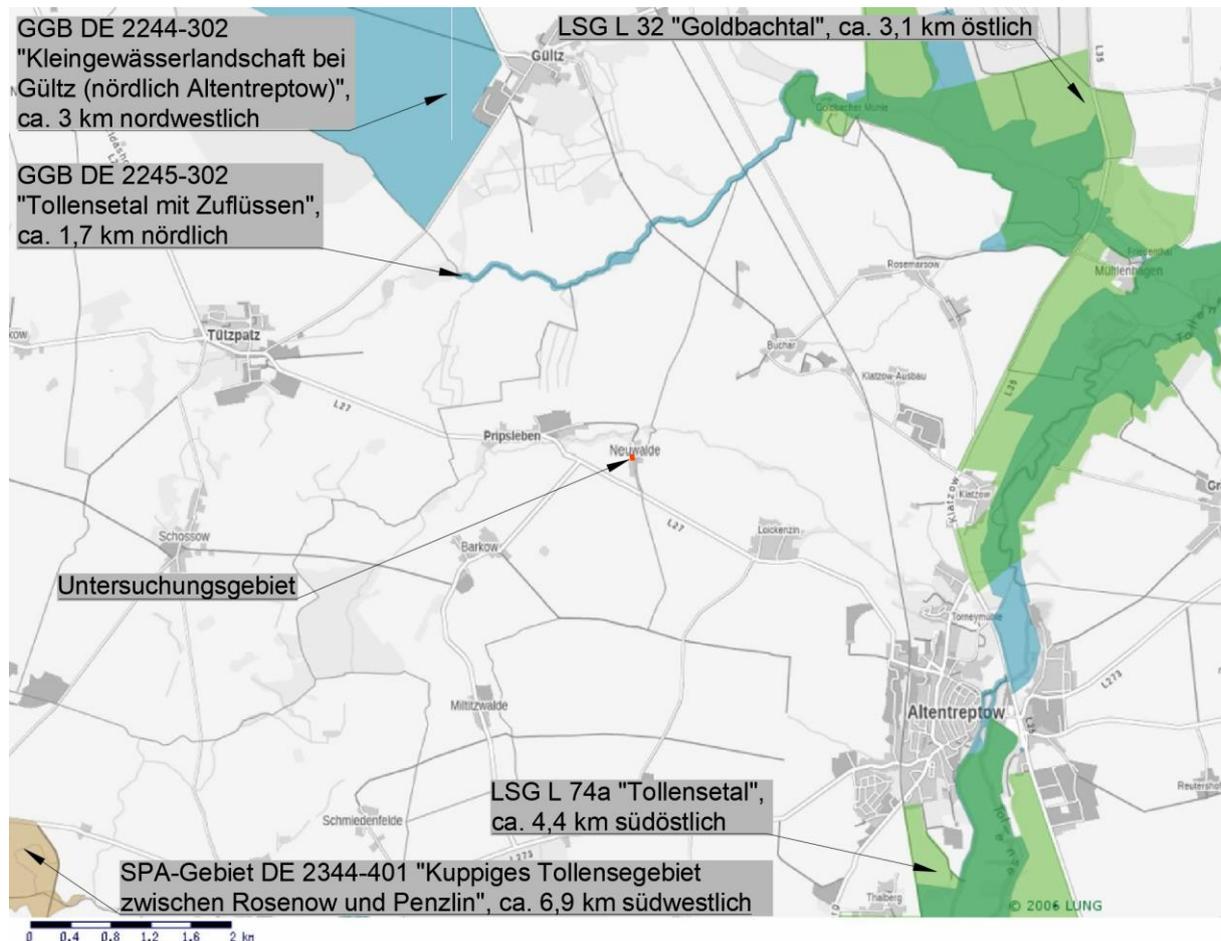
Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

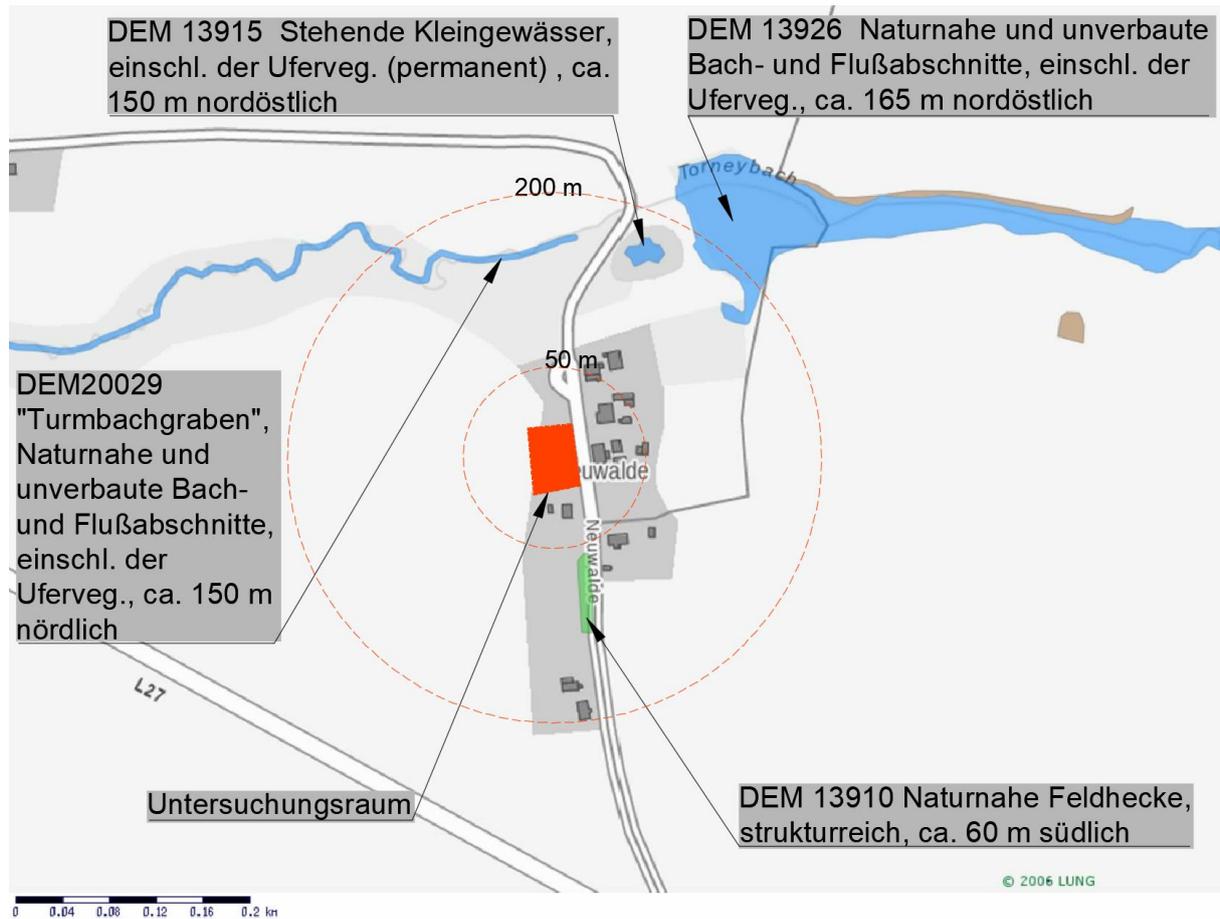
Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erfolgt unter Punkt 2.1 „Fauna“.

Abb. 3: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2021)



- ➔ Das Vorhaben liegt etwa 1,7 km südlich des GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ und 3 km südöstlich des GGB DE 2244-302 „Kleingewässerlandschaft bei Gültz“
- ➔ Das Vorhaben befindet sich etwa 3,1 km westlich des LSG L 32 „Goldbachtal“ und 4,4 km nordwestlich des LSG L 74a „Tollensetal“
- ➔ Das Vorhaben liegt etwa 6,9 km nordöstlich des SPA-Gebietes DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“
- ➔ Im Plangebiet selbst sind keine nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Vier laut LUNG M-V ausgewiesene Biotope verteilen sich im 50 m und 200 m Radius um die Vorhabenfläche. Dabei handelt es sich um 3 Gewässerbiotope und ein Gehölzbiotop (Abb.4)
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet zwei nach §18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. (Abb.5)
- ➔ Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

Abb. 4: Geschützte Biotope im Umfeld (© LAIV – MV 2021)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVP M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018,
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Vorhaben befindet sich ca. 200 m nördlich der Landstraße L27, westlich der Ortsdurchfahrt Neuwalde, östlich eines Intensivackers und südlich eines Koppelgeländes, südlich schließt Wohnbebauung an. Auf dem etwa 2.043,00 m² großen Gelände befinden sich im Nordwesten Stämme von gefälltten Gehölzen, die Richtung Süden erstrecken. Im Südosten liegen Restmüllhaufen aus vorheriger Nutzung. Auf der Fläche sind keine Gebäude vorhanden.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich unmittelbar südlich. Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der Ackernutzung und Straßen vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlichen Orientierungswerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet hat aufgrund der umliegenden und vorherigen Nutzung einen geringen Erholungswert.

Abb. 5: Biotoptypenbestand (© GeoBasis-DE/M-V 2021)



Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 14.06.21 entsprechend Abbildung 5 (Bestandskarte) und laut folgender Tabelle dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	293,00	14,34
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1.750,00	85,66
		2.043,00	100,00

Abb. 6: Vorhabenfläche vom Südosten (Begehung am 14.06.21)

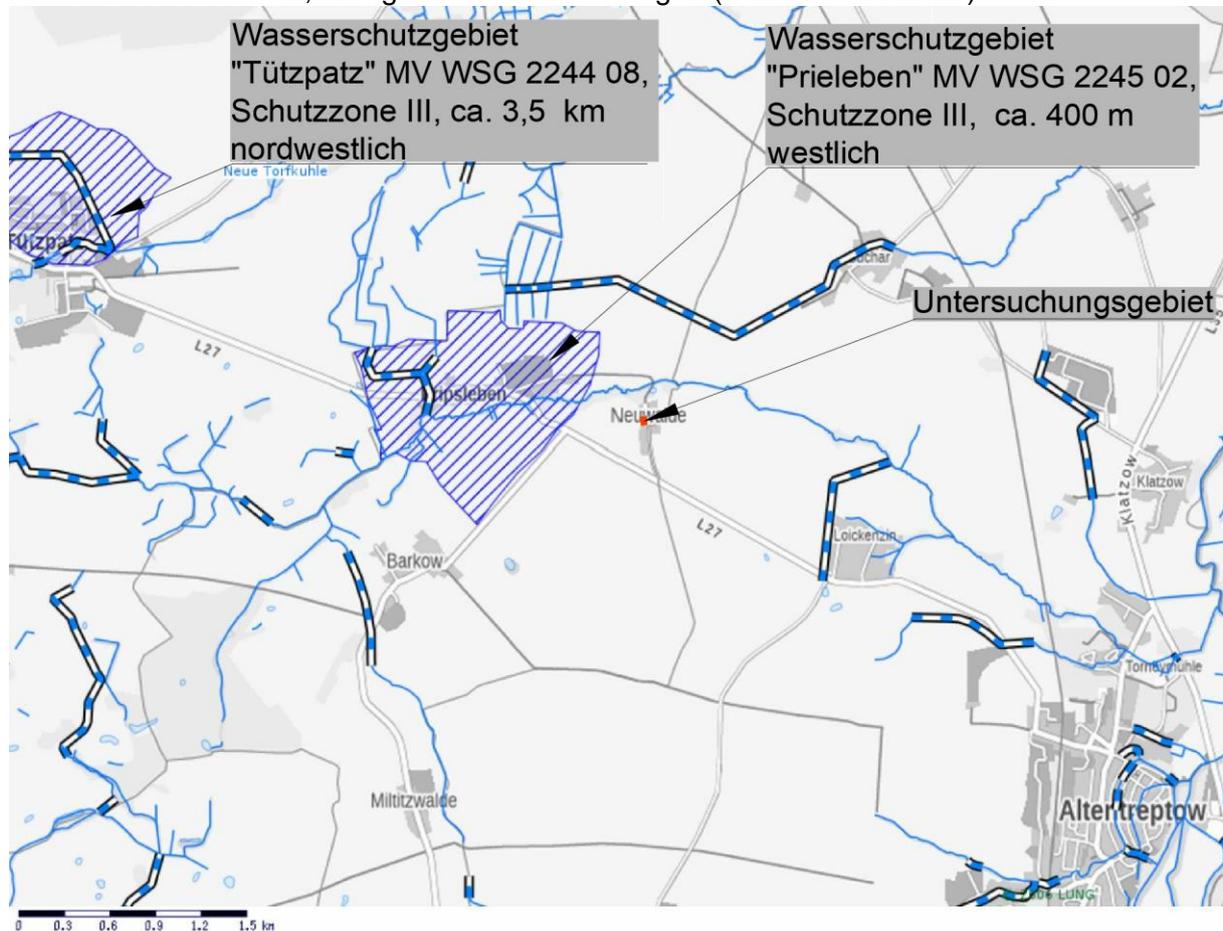


Ein Großteil der Vorhabenfläche ist hauptsächlich mit einer Vegetationsdecke aus Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Spitzwegerich- (*Plantago lanceolata*), Knöterich- (*Persicaria*), Gewöhnliches Hirtentäschel- (*Capsella bursa-pastoris*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiße Gänsefuß (*Chenopodium album*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Ehrenpreis (*Veronica*), Ampfer (*Rumex*), Wiesen (*Fuschschwanz- Alopecurus pratensis*), Trespel (*Poaceae*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Ringdistel (*Carduus*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) bestanden. Ein Bereich im Westen wird derzeit noch als Intensivacker genutzt. Die Gehölze im Südosten sind zwei gesetzlich geschützte nach § 18 NatSchAG Einzelbäume der Arten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) sowie zwei nicht geschützte Bäume der Art Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Abgrenzung zur nächsten Wohnbebauung wird im Süden eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Fauna

Aufgrund des nicht grabbaren Bodensubstrates, fehlender Strukturen und verdichteter Bodenverhältnisse wird von einem Vorkommen von Zauneidechse und von Amphibien in Winterlebensräumen nicht ausgegangen. Das nächstgelegene Gewässer ist ein Standgewässer ca. 150 m und der Torneybach ca. 200 m nördlich der Vorhabenfläche. Aufgrund der Gewässer in der Umgebung des Plangebietes könnten Amphibien das Gelände queren. Die Bäume im Südosten weisen keine Spalten, Risse oder Höhlen auf, die Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen. Alle Bäume sind potenzielle Bruthabitate. Das Plangebiet weist am Übergang zur Ackerfläche Lebensraumpotenzial für Bodenbrüter auf. Hier besteht ein Staudensaum und die Störungen seitens der Straße sowie der angrenzenden Bebauung sind geringer.

Abb. 7: Gewässernetz, Rastgebiete und Biberburgen (© LAIV – MV 2021)



Im den entsprechenden Messtischblattquadranten 2245-3 wurden von 2008 bis 2016 sieben besetzte Brutplätze vom Kranich, von 2011 bis 2013 zwei Brut- und Revierpaare des Rotmilans, 2014 zwei besetzte Weißstorchhorste verzeichnet. Laut Linfos Kartenportal befindet sich die nächstgelegene Biberburg 2245 11 „Goldbacher Mühle“ ca. 4 km in nordöstliche Richtung entfernt und war im Jahr 2013/2014 besetzt. Etwa 100 m östlich erstreckt sich ein ganzjährig genutztes Landrastgebiet der Stufe 2 (von 4 Stufen) also regelmäßig genutztes Nahrungs- und Ruhegebiet rastender Vögel innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) mit der

Bewertung mittel bis hoch. Das Plangebiet befindet sich in keinem Rastgebiet und in keiner Zone des Vogelzuges über dem Land M - V.

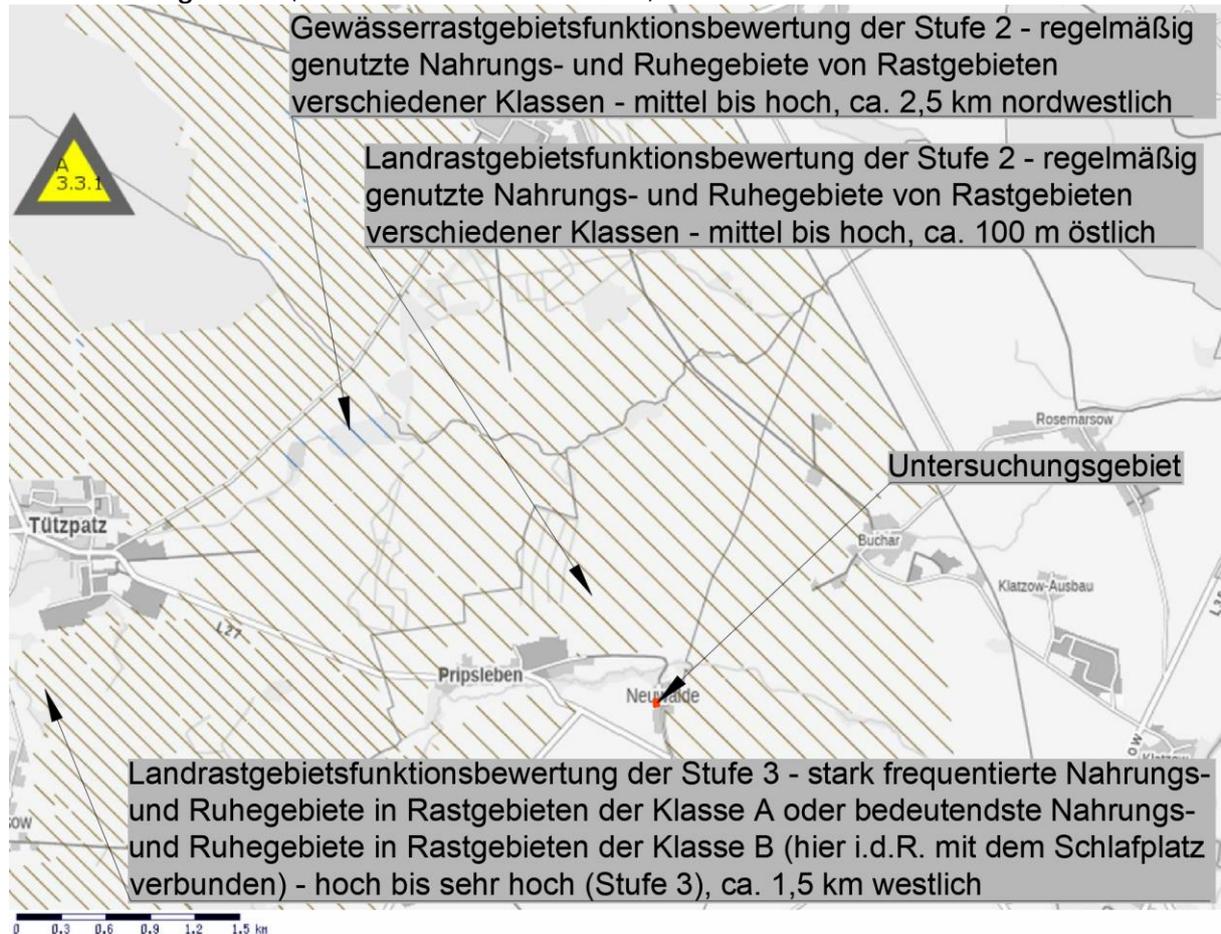
Boden

Laut LINFOS light setzt sich der Boden im Untersuchungsraum aus sickerwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen zusammen. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Wasser

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Gewässer sind ein Standgewässer ca. 150 m und der Torneybach ca. 200 m nördlich der Vorhabenfläche. Das etwa $\geq 5 - 10$ m über Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund des bindigen Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Die Fläche liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Abb. 8: Rastgebiete (Quelle © LAIV – MV 2021)



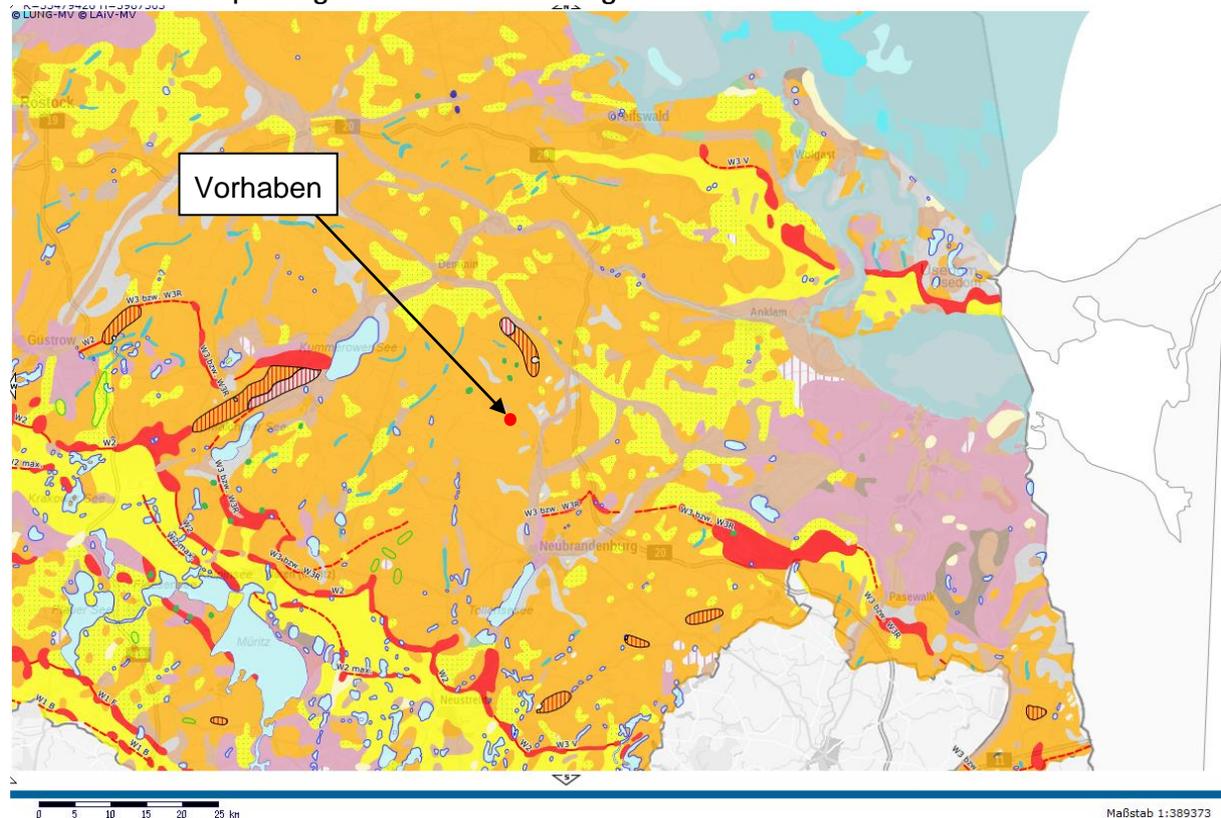
Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand geprägt. Diese üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage, der Landstraße und der angrenzenden Ackernutzung vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Mecklenburgischen Phase der Weichseleiszeit und ist der Rosenthaler Staffel als Grundmoräne nördlich vorgelagert. Das Gelände des Untersuchungsraumes präsentiert sich als Randlage östlich des Tollenseabflusses.

Abb. 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes



Das Landesinformationssystem LINFOS light, hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“, weist dem Plangebiet

betreffenden Landschaftsbildraum „Ackerplatte westlich von Altentreptow“ IV 6 - 16 eine geringe bis mittlere Bewertung zu.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Zum Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalen liegen keine Informationen vor.

Natura - Gebiete

Das Erfordernis einer Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung richtet sich nach der Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der durch das jeweilige Gebiet konkret geschützten Lebensraumtypen und Arten durch die möglichen Einwirkungen/Fernwirkungen des Vorhabens. Die Natura-Gebiete befinden sich mindestens 1,7 km vom Plangebiet entfernt. Es wird davon ausgegangen, dass die Wirkungen des geplanten Vorhabens zu keiner erheblichen Belastung der Natura-Gebiete führen und deren Erhaltungsziele nicht gefährden können.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände überwiegend als Abstellfläche für Bauschutt und -materialien und Rangiermöglichkeit bestehen bleiben. Außerdem könnte ein Teil der Fläche durch natürliche Sukzession verbuschen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

2043,00 m² Fläche mit Siedlungsanbindung werden erschlossen.

Flora

Die Planung wird die Beseitigung und Überbauung von vorbelasteten Flächen und Lehmaccker verursachen. Die Bäume im Südosten werden zur Erhaltung und im Süden wird eine Anpflanzfläche festgesetzt.

Fauna

Die Erhaltung der Bäume vermeidet Verluste von potentiellen Bruthabitaten für Baumbrüter. Wenn der Kompensationsbedarf durch eine Offenlandmaßnahme gedeckt wird, kann gleichzeitig der Lebensraum von Offenlandbrütern ersetzt werden. Eine deutliche Strukturverarmung der Fläche wird nicht eintreten, da der Acker kein wertvoller Lebensraum ist und die Brachfläche verdichtet und vorbelastet ist.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen großflächigen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion. Diese Eingriffe werden extern multifunktional ausgeglichen.

Biologische Vielfalt

Da sich das Plangebiet auf intensiv bewirtschafteten Acker und dörflicher Brachfläche mit geringer biotischer Funktion befindet, ist und kein Gehölzbestand infolge der Planung beseitigt wird, wird die biologische Vielfalt nur geringfügig beeinträchtigt.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die geplante Wohnnutzung nur geringe Immissionen erzeugt.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes bleibt bestehen.

Es werden keine landschaftswirksamen Strukturen entfernt und keine Sichtachsen gestört. Die Planung des Gebäudes wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrand ist. Das Landschaftsbild und Kulturgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung. Die Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungsbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Gehölze werden nicht beseitigt, Klimafunktionen nicht gestört. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden.

Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu baubedingten Beeinträchtigungen von Offenlandbrütern im Übergangsbereich von der Brache zu Acker kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit und Jungenaufzucht vom 01.10. bis 01.03. durchzuführen.

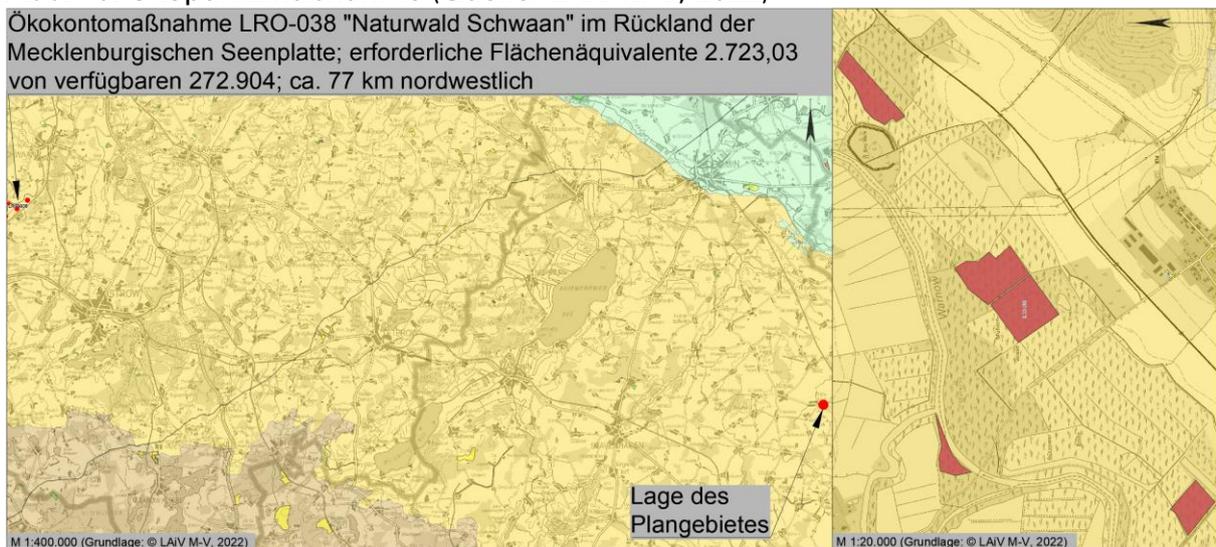
Die folgende Maßnahme dient der multifunktionellen Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Brutvogelfauna:

Kompensationsmaßnahme

- M1 Als Kompensation sind insgesamt 2.723 Flächenäquivalente einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Das Ökokonto befindet sich wie das Vorhaben in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Der Reservierungsbescheid ist vor Sitzungsschluss vorzulegen und der uNB bestätigen zu lassen. Möglich wäre die Verwendung des ca. 77 km nordwestlich gelegenen Kontos LRO-038 Naurwald „Schwaan“. Ansprechpartner ist Frau Romy Kasbohm, Tel. 03843 8301 211, E-Mail: dienstleistungen@lfoa-mv.de.

Abb. 10: Ökopunktmaßnahme (Quelle: LAiV M-V, 2022)

Ökokontomaßnahme LRO-038 "Naturwald Schwaan" im Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte; erforderliche Flächenäquivalente 2.723,03 von verfügbaren 272.904; ca. 77 km nordwestlich



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,2 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Die Flächen folgender Tabelle sind keinem Eingriff unterlegen, bleiben erhalten oder haben keinen ökologischen Wert.

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m ²
OBD	Anpflanzfestsetzung	55,00

B 1.1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommt das gesamte von der Planung beeinträchtigte Gebiet zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA]

ACL	Baufläche gesamt	293,00	0,00	1,00	0,75	219,75
OB	Baufläche gesamt	1.695,00	1,00	1,50	0,75	1.906,88
		1.988,00				2.126,63

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keine mittelbaren Wirkungen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht. Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich unwesentlich. Erst im 200 m Umreis befinden sich geschützte Biotope laut Abbildung 4. Diese werden von den Wirkungen des Vorhabens nicht erreicht. Eine Funktionsbeeinträchtigung umliegender Biotope wird nicht hervorgerufen.

B 1.3. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen durch die Planung zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
ACL	Baufläche versiegelt	175,80	0,5	87,90
OB	Baufläche versiegelt	1.017,00	0,5	508,50
		1.192,80		596,40

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische

Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Das Vorhaben betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt bei Einhaltung der Maßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.1 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
2.126,63		0,00		596,40		2.723,03

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Einsatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Tabelle 8: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen- äquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Externe Ökopunktmaßnahme								2.723,03

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 2.723 m²

Kompensationsflächenumfang: 2.723 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Der Eingriff kann durch Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kompensiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

Gemeinde Pripsleben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde"

Arten umweltbezogener Belange

Schutzgut	Kriterium	Aussage	Quellen
Geschützte Elemente	geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V	Erhaltung	Umweltbericht
	Natura-Gebiete, Biotope, weitere Schutzgebiete	keine Betroffenheit	Umweltbericht
Mensch	Altlasten	Nicht bekannt	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenbehörde 30.03.21
	Löschwasser	Versorgung durch Dorfteich, Herstellung Entnahmestelle, Beachtung Aufstell- und Bewegungsfläche bei Bauausführung	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bautechnischer Brandschutz 30.03.21
	Immissionen	Auseinandersetzung bezüglich der Schallimmissionen und Schattenwurfemissionen der 755 m entfernten WEA erforderlich	StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte 11.03.21
		Schallschutz gegenüber WEA bei Allgemeinem Wohngebiet nicht gewährleistet	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 01.03.21
		Nach Auswertung des Schallgutachtens zum Windpark Altentreptow aus dem Jahr 2018 sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Vorhaben zu erwarten Keine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes	Begründung
		Keine Erhöhung durch das Vorhaben	Umweltbericht
	Erholung	Keine besondere Funktion	Umweltbericht
Flora	Biototypen	Nur nicht geschützte	Umweltbericht
	Einzelbäume	Erhaltung	Umweltbericht
	Wald	Wald außerhalb des Plangebietes Waldabstand 30 m beachten	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern 24.02.2021
Fauna	Besonders und streng geschützte Arten	Potenziell vorhanden	Umweltbericht

	Potenzielles Vorkommen von Offenlandbrüter	Umsetzung einer Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte lt. §44 BNatSchG	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Naturschutzbehörde 30.03.21
		Redaktionelle Änderungen bei CEF- Maßnahmen	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Wasserbehörde 30.03.21
Boden	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
		Hinweise auf Einhaltung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Abfallwirtschaftsgesetzes, der Abfallwirtschaftssatzung, des Bodenschutzgesetzes während des Baus und des Betriebs des Vorhabens	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenbehörde 30.03.21
Wasser	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
	Heizungsart	Anzeige mit Bauantrag	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Wasserbehörde 30.03.21
	Grundwasserabsenkung	Wasserrechtliche Erlaubnis Grundwasseranschnitt ist zu melden	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Wasserbehörde 30.03.21
	Gewässer II Ordnung - Rohrleitung TÜ 74 nordwestlich des Plangebietes	7 m Schutzstreifen einhalten	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Wasserbehörde 30.03.21
Klima	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
Landschaftsbild	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
Kulturgüter	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
Eingriffsregelung		Berechnung ist nach HzE durchzuführen	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Naturschutzbehörde 30.03.21
		ist erfolgt	Umweltbericht
	Naturschutzrechtliche Maßnahmen	werden im Laufe des weiteren Verfahrens festgelegt	Umweltbericht
		Umsetzbarkeit ist zu gewährleisten	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere

			Naturschutzbehörde 30.03.21
Fläche		Möglichst keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Eigentümer beteiligen, Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen gewährleisten	StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte 11.03.21
		Vorhabenträger ist Eigentümer	Begründung
		Etwa 0,2 ha Fläche mit Siedlungsanbindung werden erschlossen	Umweltbericht



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Landesforst MV · Gleviner Burg 1 · 18273 Güstrow

Alexander Mauer und Saskia
Pfundheller
Dorfstr. 10 a
17091 Pripsleben

Bearbeitet von: Romy Kasbohm

Telefon: 03843/8301 211
Fax: 03994 235-420
E-Mail: romy.kasbohm@lfoa-mv.de

Güstrow, 09.12.2021

Verkauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-038 „Naturwald Schwaan“

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 1, Wohnbebauung in Neuwalde der Gemeinde Pripsleben

Hier: Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Ökopunkten in dreifacher Ausfertigung

Sehr geehrte Frau Pfundheller,

wir freuen uns, dass wir Sie mit dem Erwerb unserer Ökopunkte bei der Umsetzung Ihres Vorhabens unterstützen können.

In der Anlage sende ich Ihnen den Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von **2723** Ökopunkten in dreifacher Ausführung. Bitte unterzeichnen Sie die drei Vertragsexemplare inklusive Anlagen und senden mir diese zurück.

Anschließend bekommen Sie einen beidseits unterschriebenen Vertrag und eine verbindliche Reservierungsbestätigung zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Romy Kasbohm

Ökologisch punkten.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Landesforst MV · Gleviner Burg 1 · 18273 Güstrow

Alexander Mauer und Saskia
Pfundheller
Dorfstr. 10 a
17091 Pripsleben

Bearbeitet von: Romy Kasbohm

Telefon: 03843/8301 211
Fax: 03994 235-420
E-Mail: romy.kasbohm@lfoa-mv.de

Güstrow, 21.12.2021

Verkauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-038 „Naturwald Schwaan“

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 1, Wohnbebauung in Neuwalde der Gemeinde Pripsleben

Hier: Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Ökopunkten

Sehr geehrte Frau Pfundheller,

in der Anlage sende ich Ihnen den unterschriebenen Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von **2723** Ökopunkten.

Ich möchte Sie bitten, mich über die Erteilung Ihrer Genehmigung in Kenntnis zu setzen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Romy Kasbohm

Ökologisch punkten.

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Vertrag

zwischen

der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt als Flächenagentur, Fritz-Reuter-Platz 9, 17139 Malchin, vertreten durch den Vorstand Herrn Manfred Baum, dieser vertreten durch den Leiter des Fachgebietes Forstbetriebliche Dienstleistungen, Erneuerbare Energien Herrn Marten Seidel

- Verkäuferin- *Bla*

und

Alexander Mauer und Saskia Pfundheller, Dorfstr. 10 a, 17091 Pripsleben

Käufer -

über die Reservierung und den Erwerb von Ökopunkten.

Präambel

Die Verkäuferin führt entsprechend der Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Ökokontoverordnung M-V) Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch, die in das Ökokontoverzeichnis des Landes M-V eingetragen sind.

Die Käufer haben für Eingriffsmaßnahmen Kompensationsflächenäquivalente zu erbringen. Hierfür veräußert ihnen die Verkäuferin entsprechend §§ 8 und 9 der Ökokontoverordnung M-V mit dem vorliegenden Vertrag Ökopunkte aus einer ihrer Ökokontomaßnahmen.

Die Käufer benötigen die verbindliche Reservierung der Punkte, um einen Bebauungsplan endgültig zum Beschluss vorzulegen. Die genaue Anzahl der benötigten Ökopunkte wird erst in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt. Mit dem vorliegenden Vertrag regeln die Parteien die Reservierung einer voraussichtlich benötigten Anzahl von Punkten und den Verkauf der tatsächlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Menge an Ökopunkten.

§ 1

Reservierung

1. Auf Grundlage der den Käufern vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, Wohnbebauung in Neuwalde der Gemeinde Pripsleben“ haben die Käufer, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft durch den Erwerb von voraussichtlich **2.723** Ökopunkte Kompensationsflächenäquivalenten (Ökopunkten) auszugleichen.
2. Die Verkäuferin reserviert den Käufern mit Unterzeichnung dieses Vertrages **2.723** Ökopunkte zum Kauf aus dem folgenden, anerkannten Ökokonto:
LRO-038 „Naturwald Schwaan“

3. Die Verkäuferin stellt den Käufern mit Unterzeichnung des Vertrages eine Reservierungsbestätigung zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde als **Anlage 1** aus.

§ 2

Zeitraum der Reservierung

1. Die Reservierung der Ökopunkte gemäß § 1 dieses Vertrages erfolgt bis zum 31.12.2022.
2. Die Reservierung verlängert sich um 12 Monate, sofern die Punkte nicht vor Ablauf der Reservierung mit Bekanntmachung bzw. Rechtskraft des Bebauungsplans endgültig erworben worden sind oder die Reservierung mit einer Frist von vier Wochen vor Ablauf des vorangegangenen Reservierungszeitraumes gekündigt worden ist.
3. Eine Verlängerung der Reservierung nach Nr. 2 erfolgt maximal zweimal. Ist in diesem Zeitraum die Rechtskraft des Bebauungsplans nicht erlangt worden bzw. die Reservierung nicht anderweitig beendet worden, endet mit Ablauf der zweiten Verlängerung die Reservierung und die Punkte werden für die Verkäuferin wieder frei verfügbar.

§ 3

Reservierungsgebühr

1. Die Reservierung der Ökopunkte erfolgt bis zum 31.12.2022 kostenfrei.
2. Bei einer Verlängerung der Reservierung gemäß § 2 Nr. 2 dieses Vertrages zahlen die Käufer eine Reservierungsgebühr in Höhe von 2% des vereinbarten Kaufpreises, der sich aus der reservierten Punktzahl (nach § 1 Nr. 1) multipliziert mit dem Kaufpreis pro Punkt (nach § 5 Nr. 1) ergibt, aber mindestens einen Betrag in Höhe von 100,00 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (z.Zt. 19 Prozent) für jeweils 12 Monate der Reservierung.
3. Die Reservierungsgebühr wird als Gesamtsumme von der Verkäuferin innerhalb von vier Wochen nach Beginn eines kostenpflichtigen Reservierungszeitraumes in Rechnung gestellt.
4. Erlangt der Bebauungsplan keine Rechtskraft oder die Reservierung wird aus anderen Gründen beendet, fällt die volle Reservierungsgebühr für den laufenden Reservierungszeitraum an.

§ 4

Verkauf

1. Die Verkäuferin verkauft den Käufern die reservierten Ökopunkte in der sich letztlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergebenden Anzahl.
2. Sollte sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, dass die Käufer mehr als die reservierten Ökopunkte benötigen, ist hierüber erneut zu verhandeln. Gegenstand dieses Vertrages sind nur Ökopunkte in der in § 1 benannten Höhe.
3. Werden weniger Ökopunkte benötigt als reserviert wurden, werden nur Punkte in der benötigten Anzahl verkauft. Mit Kenntnis der Verkäuferin von der Anzahl der benötigten Punkte, werden die nicht benötigten Punkte wieder frei nutzbar. Die Reservierung und alle Rechte der Käufer an den nicht benötigten Punkten erlöschen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans.

§ 5 Kaufpreis und Kaufabwicklung

1. Für die Veräußerung der Ökopunkte zahlen die Käufer der Verkäuferin ein einmaliges Entgelt in Höhe von 2,40 Euro je Punkt zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (z.Zt. 19 Prozent).
2. Das genaue Entgelt ergibt sich bei Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus der dort festgelegten Anzahl an Ökopunkten.
3. Die Käufer sind verpflichtet, der Verkäuferin, spätestens innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Bekanntmachung bzw. Rechtskraft des Bebauungsplans, die mit dem Bebauungsplan in Anspruch genommenen Ökopunkte sowie das Datum der Bekanntmachung bzw. Rechtskraft des Bebauungsplans schriftlich anzuzeigen.
4. Auf Grundlage der in § 5 Nr. 3 genannten Angaben erstellt die Verkäuferin eine Rechnung über das Gesamtentgelt. Die Zahlungsfrist beträgt vier Wochen.
5. Die Käufer erteilen der Verkäuferin mit Unterzeichnung dieses Vertrages das unwiderrufliche Recht, bei der zuständigen Behörde Auskunft über das Datum der Bekanntmachung bzw. der Rechtskraft des Bebauungsplans und die Beschlussentscheidung sowie die Höhe der festgesetzten Kompensation in Ökopunkten einzuholen.
6. Bei schuldhafter Verletzung der Anzeigepflicht behält sich die Verkäuferin die Geltendmachung einer Vertragsstrafe in Höhe von 1% des Kaufpreises für jede volle Woche, in der nach Verstreichen dieser Frist die Bekanntmachung bzw. die Rechtskraft des Bebauungsplans nicht bei der Verkäuferin angezeigt wird, vor. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung und der Geltendmachung von Schadensersatz bleibt hiervon unberührt. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt maximal 10% des Gesamtkaufpreises.

§ 6 Rechte aus dem Vertrag

1. Eine Weiterveräußerung, Besicherung oder Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch die Käufer vor dem endgültigen Übergang des Eigentums an den Punkten und Bezahlung des Entgeltes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Verkäuferin.
2. Das Vertragsverhältnis berührt die sonstigen gesetzlichen Pflichten des Käufers zur Berücksichtigung der Eingriffsregelungen gemäß NatSchAG M-V, LWaldG M-V, BImSchG bzw. BauGB nicht.

§ 7 Anspruchspartner

1. Anspruchspartner sind

- seitens der Verkäufersin:

Herr: Romy Kasbohm

Tel.: 03843 / 8301 211

E-Mail: romy.kasbohm@foa-mv.de

- seitens der Käufer:

Frau: Saskia Pfundheller

Tel.: 0172 8926643

E-Mail: saskia.pfundheller@t-online.de

2. Änderungen der Anspruchspartner sind der jeweils anderen Partei unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 8 Kündigung

1. Die Verkäufersin ist berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn:
 - a. die Käufer ihren Zahlungsverpflichtungen aus §§ 3 bis 5 dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht fristgerecht nachkommen,
 - b. die Käufer ihre sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag so schwerwiegend verletzen, dass der Verkäufersin ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist,
 - c. gegen oder durch die Käufer ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wurde,
 - d. gegen die Käufer das Zwangsvollstreckungsverfahren betrieben wird.
2. Die Käufer sind berechtigt, den Vertrag im Rahmen der Reservierung ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn er nachvollziehbar darlegt, dass das Vorhaben nicht oder nicht wie geplant umgesetzt wird, oder aber die Rechtskraft endgültig nicht erreicht wird.
3. Die Kündigung durch die Käufer berührt eine etwaig vereinbarte Reservierungsgebühr nicht.
4. Eine Kündigung durch die Käufer nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme – ganz oder teilweise – der reservierten Ökopunkte, ist ausgeschlossen.
5. Ebenfalls ausgeschlossen ist eine Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen, etwa wegen marktbedingter Preisschwankungen für die Ökopunkte.

**§ 9
Sonstiges**

1. Die Parteien vereinbaren bezüglich der Inhalte dieses Vertrages Stillschweigen gegenüber Dritten.
2. Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für Nebenabreden sowie Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform.
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag auch im Falle der Unwirksamkeit einzelner oder mehrerer Bestimmungen oder auszufüllender Lücken im Übrigen Bestand haben soll. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung oder der zu ergänzenden Lücke soll diejenige Regelung treten, die die Parteien ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck nach bei Kenntnis von der Unwirksamkeit oder der Vertragslücke vereinbart hätten.
4. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist 17139 Malchin. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.
5. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt; die Verkäuferin erhält zwei Ausfertigungen und die Käufer eine Ausfertigung. Der Vertrag tritt an dem Tag in Kraft, an dem die letzte Unterschrift eines Beteiligten erfolgt.

**§ 10
Streitbeilegung**

Die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern ist nicht verpflichtet und auch nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz teilzunehmen.

Geltung der AVZB Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, gelten die Allgemeinen Verkaufs- und Zahlungsbedingungen der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (AVZB Landesforst M-V), Stand 01.04.2019, ergänzend. Der Käufer bestätigt mit der nachstehenden Unterschrift, dass ihm die AVZB Landesforst M-V bekannt sind und ihm vor Vertragsschluss ein Exemplar übergeben wurde.

Anlagen

- Anlage 1 – Reservierungsbestätigung zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde
- Anlage 2 – AVZB Landesforst M-V

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
Flächenagentur
Gewinnl. B. 23.1
18724 GARDING, Am Fährweg 1
Tel. 03830 100-100, Fax 03830 100-100
E-Mail: info@forst.mv.la.de

Ort, Datum, Garding, 21.12.21
Unterschrift [Handwritten Signature]
Verkäuferin

Ort, Datum, Ripsleben, 15.12.2021
Unterschrift [Handwritten Signature]
Käufer



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Reservierungsbestätigung

zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Ökokonto: LRO-038 „Naturwald Schwaan“

Kompensation für: den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1,
Wohnbebauung in Neuwalde der Gemeinde Pripsleben

Vorhabenträger: Alexander Mauer und Saskia Pfundheller, Dorfstr. 10 a,
17091 Pripsleben

Reservierte Punkte: **2.723**

Reservierung bis: 31.12.2022

Güstrow, 21.12.21
Ort, Datum

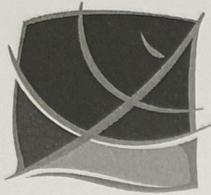
Pripsleben, 15.12.2021
Ort, Datum

blu
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Flächenagentur
Gleviner Weg 1
18719 Güstrow
Tel.: 03994 235-206 Fax: 03994/235-420
E-Mail: uebertragungen@lfoa-mv.de

A. P. Kaslo
Unterschrift
Verkäuferin

M. Mauer
Unterschrift
Käufer

Ökologisch punkten.



Landesforst

Mecklenburg-Vorpommern



- Anstalt des öffentlichen Rechts -

Allgemeine Verkaufs- und Zahlungsbedingungen der Landesforst MV AVZB Landesforst MV - Stand 01.04..2019 -

1. Geltungsbereich

Die AVZB Landesforst M-V gelten für alle Verkäufe der Landesforst MV die nicht Holzverkäufe i.S.d. AVZB-Holz der Landesforst MV sind. Die Geltung ist unabhängig davon, ob der Verkauf in eigenem Namen oder im Namen eines Dritten erfolgt. Erfolgt der Verkauf im Namen eines Dritten, so kommt der Kaufvertrag mit diesem zu Stande. Geschäftsbedingungen der Vertragspartner, die den nachfolgenden Regelungen entgegenstehen, wird widersprochen.

2. Form von Erklärungen

Kaufverträge ab einem Kaufpreis von 500,00 Euro (netto), deren Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für Nebenabreden. Im Übrigen gilt für Erklärungen, Anzeigen und Angaben des Käufers, der Unternehmer ist, die Schriftform, für solche des Käufers, der Verbraucher ist, gilt die Textform.

3. Zahlungsart und Fälligkeit

a. Rechnungsstellung

Der Käufer hat den Kaufpreis auf seine Kosten und Gefahr innerhalb von 14 Tagen ab Erhalt der Rechnung auf die in der Rechnung angegebene Bankverbindung zu überweisen. Die Zahlungsfrist ist nur gewahrt, wenn eine Gutschrift bis zum letzten Tag dieser Frist auf dem Konto erfolgt ist. Barbeträge sind sofort fällig.

b. Einzugsermächtigung

Hat der Käufer dem Verkäufer eine Einzugsermächtigung erteilt, kommt er nach Ablauf der Zahlungsfrist in Verzug, wenn bei der Abbuchung das Konto des Käufers keine hinreichende Deckung aufgewiesen hat.

c. Zahlungsverzug

Im Falle des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe gemäß § 288 Absatz 1 und 2 BGB, das heißt derzeit in Höhe von 5 Prozentpunkten bzw. sofern der Käufer Unternehmer ist, in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszins erhoben. Darüber hinaus ist der Käufer der Verbraucher ist, unbeschadet der sonstigen Rechte des Verkäufers verpflichtet, Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro je versandter Mahnung zu zahlen. Ist der Käufer Unternehmer hat er, unbeschadet der sonstigen Rechte des Verkäufers, die Verzugschadenspauschale (derzeit 40,00 Euro) gemäß § 288 Absatz 5 BGB zu zahlen. Der Käufer kann jeweils nachweisen, dass kein oder ein geringerer Verzugschaden entstanden ist.

d. Rücktritt bei Verzug

Der Verkäufer ist berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf einer durch ihn gesetzten angemessenen Nachfrist zur Zahlung den Rücktritt vom Vertrag zu erklären und die Kaufsache anderweitig zu verkaufen (Zweitverkauf). Der Käufer hat die Kosten zu erstatten, die durch den erhöhten Aufwand entstehen. Er hat zudem eine eventuelle Differenz zwischen ursprünglich vereinbartem Kaufpreis und dem im Wege des Zweitverkaufs erzielten Kaufpreis auszugleichen, es sei denn er weist nach, dass im Wege des Zweitverkaufs unter dem Verkäufer zumutbaren Umständen ein höherer Kaufpreis hätte erzielt werden können.

4. Eigentumsvorbehalt und Insolvenz

a. Eigentumsvorbehalt

Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises und Tilgung aller Forderungen des Verkäufers gegen den Käufer aus der laufenden Geschäftsbeziehung bleibt die Kaufsache im Eigentum des Verkäufers.

b. Weiternutzung

Eine Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung (§§ 946ff. BGB) erfolgt stets für den Verkäufer und hat zur Folge, dass das neu entstandene (Mit-)Eigentum auf den Verkäufer übergeht, ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Käufers bedarf. Sofern in seinem unmittelbaren Besitz, verwahrt der Käufer die neu entstandene oder hergestellte Sache unentgeltlich und hat hierbei die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beachten. Bei einer Veräußerung tritt der Käufer bereits jetzt alle Forderungen in voller Höhe an den Verkäufer ab, die ihm durch die Veräußerung gegen einen Dritten erwachsen. Der Verkäufer nimmt die Abtretung an. Der Verkäufer kann die unter Eigentumsvorbehalt stehenden Waren und Forderungen auf Verlangen des Käufers freigeben, wenn und soweit ihr Wert die Höhe der gesicherten Forderungen um mehr als 10 Prozent übersteigt.

c. Insolvenz

Im Falle der Insolvenz des Käufers steht dem Verkäufer hinsichtlich bereits bezahlter Sachen, die sich mit Willen des Käufers noch oder wieder im Besitz des Verkäufers befinden, das Recht auf abgesonderte Befriedigung zu, sofern der Verkäufer hieran ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen kann.

5. Sicherheitsleistung

Ist die Zahlungsfähigkeit des Käufers nicht bekannt oder wenn es sich um Kaufsachen handelt, deren anderweitiger Verkauf schwierig ist, kann die Erbringung einer schriftlichen, unwiderruflichen, zeitlich unbefristeten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der EU verlangt werden. Bürgschaftserklärungen sind gegenüber dem Verkäufer abzugeben. Die Kosten der Sicherheitsleistung trägt der Käufer.

6. Rechte bei Mängeln der Kaufsache

a. Mängelgewährleistung

Handelt es sich um einen offensichtlichen Mangel, so ist der Käufer mit der Geltendmachung seiner sämtlichen Rechte ausgeschlossen, wenn er nicht innerhalb von zwei Wochen ab dem Zeitpunkt des Gefahrüberganges gegenüber dem Verkäufer die Mangelhaftigkeit anzeigt, wobei zur Wahrung der Frist die rechtzeitige Absendung der Anzeige genügt. Handelt es sich um einen verdeckten Mangel, so kann der Käufer, der Unternehmer ist, Rechte bei Mängeln nur geltend machen, wenn er die Kaufsache unverzüglich nach dem Gefahrübergang im Rahmen seines ordnungsmäßigen Geschäftsgangs untersucht und dem Verkäufer unverzüglich Anzeige gemacht hat. Zeigt sich ein solcher Mangel später, hat die Anzeige unverzüglich nach der Entdeckung zu erfolgen.

b. Wahlrecht des Verkäufers

Handelt es sich bei dem Käufer um einen Unternehmer, steht im Falle des Verlangens auf Nacherfüllung dem Verkäufer das Wahlrecht zu, ob er den Mangel beseitigen (Nachbesserung), stattdessen eine mangelfreie Sache liefern (Nachlieferung) oder den Käufer auf sein Recht zur Minderung verweisen will. Verweist der Verkäufer den Käufer auf die Minderung, kann dieser durch unverzügliche Erklärung vom Vertrag zurücktreten. Wenn es sich um eine gebrauchte Sache handelt, sind die Rechte bei Mängeln der Kaufsache ausgeschlossen.

c. Verjährung

Die Ansprüche bei Mängeln der Kaufsache verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt des Gefahrüberganges. Ist der Käufer Verbraucher gilt dies nur, wenn es sich um eine gebrauchte Sache handelt.

d. Verbraucher

Sofern in den vorstehenden Bestimmungen (Nr. 6.a. bis c.) Beschränkungen mit Rücksicht auf die Verbrauchereigenschaft nicht greifen sollen, entfällt diese Sonderstellung beim Kauf gebrauchter Sachen im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung.

e. Ausschluss

Rechte bei Mängeln der Sache sind im Übrigen ausgeschlossen, wenn bei Vereinbarung des Kaufpreises die Mangelhaftigkeit bereits berücksichtigt wurde.

f. Arglist

Die vorstehenden Regelungen (Nr. 6.a. bis e.) kommen nicht zur Anwendung, wenn der Mangel arglistig verschwiegen wurde oder der Käufer Schadensersatzansprüche geltend macht.

7. Haftung

Ansprüche gegen den Verkäufer auf Schadensersatz sind, unabhängig vom Rechtsgrund auf dem sie beruhen, bei leicht fahrlässiger Verursachung auf den vertragstypischen, vernünftigerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt und im Falle der Verletzung nicht vertragswesentlicher Pflichten wie nachstehend beschränkt: Bei Sachschäden besteht ein Anspruch nur, wenn der Verkäufer, dessen Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen bzw. die gesetzlichen Vertreter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben.

8. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Käufer und dem Verkäufer um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Gerichtsstand der Sitz der Landesforst MV. Für alle übrigen Käufer und Verkäufer gilt der gesetzliche Gerichtsstand. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Blu

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Pripsleben 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

501/2021-502

Datum

30. März 2021

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben beschlossen.

Die Gemeinde Pripsleben 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: Dezember 2020) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Im bebauten Bereich Neuwalde der Gemeinde Pripsleben beabsichtigt ein Privater die Errichtung eines Dreiseitenhofes. Die Bebauung ist in Ergänzung der vorhandenen Bebauung gedacht.

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 09. Februar 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung:

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 Pripsleben hat ihre Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert.

Den o. g. Bebauungsplan stellt die Gemeinde als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB auf. Dem folge ich vom Grundsatz her.

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.

Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,

- den Durchführungsvertrag und
- als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**.
Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.
Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.
- In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!)
Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

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 Umweltschutzelange 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 der Gemeinde Pripsleben folgende Stellungnahme.

Eingriffsregelung

Die Umsetzung eines o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Im weiteren Verfahren ist der unteren Naturschutzbehörde eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu übergeben.

Für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, ist der unteren Naturschutzbehörde die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit nachzuweisen.

Begründung:

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, Wohnbebauung in Neuwalde, angesprochene Grundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Pripsleben OT Barkow.

Somit stellt die Errichtung von Wohngebäuden im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 Ziffer 12 NatSchAG M-V, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

In diesem Fall ist der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren für alle versiegelten und überbauten Flächen eine **Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung** mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu übergeben. Als fachliche Grundlage für die Erarbeitung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (MV), NEUFASSUNG ab 01. Juni 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV), anzuwenden. Es ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass die zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagenen Flächen, auch tatsächlich verfügbar sind. Nur eine dauerhafte Sicherung einer Maßnahme auf einer entsprechenden Fläche, kann einen dauerhaften Eingriff ausgleichen.

Ansprechpartner hierzu ist Herr Klingenberg (Tel-Nr.: 0395/ 57087-4327).

Artenschutz

Das Plangebiet selbst weist auf Grund seiner Beschaffenheit ein Potenzial für offenlandbrütende Vogelarten, wie Feldlerche, Schafstelze, Grauammer, Braunkehlchen etc. auf. Die umliegenden vorgenannten Gehölzbestände weisen ein Potenzial für Gehölzbrütende Vogelarten auf. Es ist daher zu berücksichtigen, dass es für das o. g. Vorhaben zu einer Bauzeitenregelung kommt. Das bedeutet, dass die Baufeldfreimachung erst ab dem 01. September nach Beendigung der Brut- und Jungenaufzuchtphase erfolgen kann und muss bis 01. März des Folgejahres abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), den besonderen Artenschutz betreffend, gelten auch für Vorhaben in einem Bebauungsplan.

Hiernach ist es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist es

verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. D. h. Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Deshalb ist zur Vermeidung der o. g. Punkte in Bezug auf die dort vorkommenden Individuen, insbesondere von Brutvögeln, in den Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, dass die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zu erfolgen hat.

2. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist **Punkt 6.2 der Begründung** wie folgt zu ergänzen:

Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und –wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.

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 Einreichen der Bauantragsunterlagen 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 zwingend vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zwingend vor Baubeginn förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Der **Punkt 11.9 der Begründung** ist wie folgt zu ergänzen:

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand >5-10 m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Begründung:

Gemäß § 31 Abs. 3 und 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sind bei Baumaßnahmen die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Daraus resultiert die Anzeigepflicht bei Anschnitten von Grundwasser, damit durch die Wasserbehörde entsprechend geprüft und reagiert werden kann.

Gewässer II. Ordnung - Rohrleitung:

Folgende Ausführungen sind zwingend in die Satzung zu übernehmen:



Wie in der Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ vom 18. Februar 2021 kenntlich gemacht, verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung Tü 74 im nördlichen Bereich der Flurstücke 147/1 und 147/2. Für regelmäßige Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV auf den Flurstücken gegeben ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Der Grundstückseigentümer hat die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden.

Bei zu errichtenden baulichen Anlagen wie Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen (auch Einfriedungen) oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor verboten.

Einleitungen, z. B. Niederschlagswasser, sind bei der unteren Wasserbehörde des LK MSE zu beantragen. Dazu ist die Zustimmung des WBV notwendig. Der Einleiter hat sich gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung abzusichern.

Dränungen, die sich auf den Flurstücken befinden, unterliegen den gleichen o. g. Voraussetzungen.

Führt das Bauvorhaben zu Mehraufwendungen bei der Gewässerunterhaltung, sind diese gemäß § 82 Abs. 5 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) den Trägern der Unterhaltungs- und Ausbaupflicht – hier: Wasser- und Bodenverbände – vom Antragsteller zu ersetzen.

Bauliche Veränderungen an der Rohrleitung sind im Vorfeld mit dem WBV in Verbindung mit der unteren Wasserbehörde des LK MSE abzusprechen.

3. Von Seiten der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.

Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Altlasten gemäß § 2 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes bemerkt.

Die Löschwasserversorgung soll durch den vorhandenen Dorfteich abgesichert werden. An dem Dorfteich muss eine Entnahmestelle analog DIN 14210 sowie eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hergestellt werden.

2. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass 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.

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

- Grundsätzlich werden Festsetzungen in einer gemeindlichen getroffen. Entsprechend sind insbesondere die Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 zu überarbeiten.
- Die Erforderlichkeit der Festsetzung 1.4.3.1 ist vor dem Hintergrund der sehr großzügig gefassten Baugrenze noch einmal zu prüfen.
- Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.
Auf die Genehmigungsbedürftigkeit des o. g. Bebauungsplanes mache ich in diesem Zusammenhang nochmals aufmerksam.

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.

4. 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 Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche **Arten umweltbezogener Informationen** ausgelegt werden.

Dies erfordert einen **grob gegliederten Überblick derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste 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 überblicksartige Gliederung 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)** 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

Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte 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 Mecklenburgische Seenplatte.

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 zu o. g. Satzung eingereichten Unterlagen bestehen seitens der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft des StALU Mecklenburgische Seenplatte Bedenken zur o. g. Planung.

Das mit o. g. Bebauungsplan geplante Vorhabensgebiet befindet sich mit einer Entfernung von nur ~755 m in unmittelbarer Nähe zum Windeignungsgebiet Altentrepow - West. Das südlich des Vorhabensstandorts gelegene Windeignungsgebiet Altentrepow – West (WEG AT – West) ist derzeit mit einem nach dem Bundes - Immissionschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Bestand von 39 Windkraftanlagen (WKA) verzeichnet, von denen 37 WKA errichtet sind und derzeit auch betrieben werden. Zwei WKA werden derzeit errichtet. Mit deren Inbetriebnahme ist im Sommer 2021 zu rechnen.

Die Auswirkungen der Windkraftanlagen auf die vorliegende Planung sind mit optisch bedringender Wirkung und Schall- sowie Schattenwurfemissionen auf die Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Anlagen zu benennen. Je nach Gebietscharakter nach der BauNVO (hier: Allgemeines Wohngebiet WA) kann die neuerliche Planung bewirken, dass einst genehmigte Emissionskontingente im WEG AT - West die Schutzansprüche der in Planung befindlichen Gebiete tangieren oder überschreiten könnten. Im Rahmen der o. g. Planung ist daher aus Sicht des StALU Mecklenburgische Seenplatte die planerische Auseinandersetzung mit den Parametern Schall und Schattenwurf zwingend erforderlich, um in dem Plangebiet unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der genehmigten Anlagen gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Bestehende Genehmigungen im hier gegenständlichen Eignungsgebiet bzw. ggf. erstellte Gutachten können beim StALLU Mecklenburgische Seenplatte (je nach Umfang auch möglicherweise kostenpflichtig) erfragt werden.

Für Fragen steht Ihnen Herr Hansen Tel. 0395/380 69 502 gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Linke', written over a horizontal line.

Christoph Linke
Amtsleiter

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

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

E-Mail: info@stadtbauarchitekten-nb.de

Ihr Zeichen: Herr Braun
Ihre Nachricht vom: 28.01.2021

Bearbeiter: Kathrin Fleisch
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-21029-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9134
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 01.03.2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung in Neuwalde“ der Gemeinde Pripsleben

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Zur Beurteilung der Planung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- [1] Satzung der Gemeinde Pripsleben über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung in Neuwalde“
- [2] Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
- [3] Begründung zur Satzung, Vorentwurf Stand: 16.12.2020

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird dazu wie folgt Stellung genommen:

Der Absicht der Gemeinde Pripsleben, ein Grundstück in der Ortslage Neuwalde planungsrechtlich für ein Vorhaben zur Wohnbebauung vorzubereiten, ist grundsätzlich nichts entgegenzustellen. Unverständlich ist jedoch, dass der Planer für ein Wohngebäude in einer ansonsten als Kern-, Dorf-, Mischgebiet anzusehenden Umgebung ein allgemeines Wohngebiet ausweisen will. Bei genauerer Betrachtung des Vorhabenstandortes durch die an der Planung Beteiligten hätte zumindest die Frage gestellt werden müssen, ob die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem langjährig betriebenen Windpark realistisch ist.

In dem zuletzt im Jahr 2019/2020 durchgeführten Genehmigungsverfahren gem. § 4 BImSchG wurde die Ortslage Neuwalde hinsichtlich der Schutzwürdigkeit ihrer Wohngebäude als Kern-, Dorf-, Mischgebiet i. S. von Nr. 6.1 d) TA Lärm eingestuft. Der geltende Immissionsrichtwert „nachts“ von 45 dB(A) ist durch die Immissionsbeiträge der Windenergieanlagen an dem an der südlichen Ortsgrenze gelegenen Wohnhaus „Neuwalde

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Nr.1“ in 200 m Entfernung zum Vorhabenstandort nicht nur ausgeschöpft, sondern schon überschritten (Beurteilungspegel $L_{r,nachts} = 47,4 \text{ dB(A)}$). Die Beurteilung erfolgte bereits unter Anwendung des im Beschluss der LAI¹ implementierten Interimsverfahrens, welches per Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt am 10.01.2018 zwingend zur Bewertung der Schallimmissionen von Windenergieanlagen heranzuziehen ist.

Die Bauwilligen werden deshalb nach Ansicht des LUNG keinen Anspruch auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet erheben können.

Die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, sofern hier überhaupt von einem Gebiet gesprochen werden kann, ist nach Ansicht des LUNG abzulehnen.

Im Auftrag

J.-D. von Weyhe

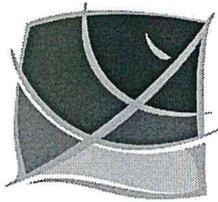
¹ Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen (WKA) der LAI, Stand: Juni 2016, verabschiedet auf der 134. Sitzung der LAI, September 2017

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Umwelt radioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg

nb
stadtbau.architekten
Architekt
Lutz Braun
Johannesstraße 01
17034 Neubrandenburg

Bearbeitet von: Frau H.Schülke

Telefon: 03 95 / 5691697
Fax: 03 99 4 / 235 - 407
E-Mail: Helvi.Schuelke@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 07-SB1/7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 24.02.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1 „Wohnbebauung in Neuwalde“, der Gemeinde Pripsleben

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Absatz 1 BauGB

Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Absatz 2 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB

hier: Stellungnahme Forstbehörde

Sehr geehrter Herr Braun,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetz MV (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) wie folgt Stellung:

Der Vorhabensstandort befindet sich in der nördlichen Ortslage von Neuwalde und betrifft die Teilungsfläche 147/1 aus dem ehemaligen Flurstück 147 und das Flurstück 143, in der Flur 1, der Gemarkung Barkow. Die überplante Flächengröße beträgt ca. 0,2ha.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die örtliche Wohnbebauung an und wird in den Unterlagen in seiner künftigen Nutzung als Wohnfläche für ein Wohngebäude ausgewiesen.

Zu beachten ist, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich nicht unweit von einem Waldgebiet (forstliche Abteilung 5301 o0) befindet.

Dabei handelt es sich um das Nachbarflurstück 140, Flur 1, in der Gemarkung Bartow.

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten.

In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Entsprechend §20 LWaldG M-V ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten.

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0

Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00

E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de

Internet: www.wald-mv.de

Mit dem §20 verfolgt das LWaldG M-V den Zweck, sowohl Gefahren zu vermeiden, die ausgehend vom Wald für bauliche Anlagen oder deren Nutzern drohen, als auch Gefahren für den Wald und dem Waldbesitz vorzubeugen, die aus der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung erwachsen.

Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach §1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen.

Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet.

Bei den Planungsangaben wurde die blaue Linie der Baugrenze in einem Abstand von nur drei Metern zur Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgelegt, dass ist bei der Einhaltung des 30Meter Waldabstandes zwingend zu beachten.

Nur unter Einhaltung des §20 LWaldG M-V und der gegebenen Hinweise wird durch unsere Behörde das Einvernehmen zu dem Bebauungsplan Nr.1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben, hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Harald Menning
Forstamtsleiter