

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Wulkenzin**  
**Über Amt Neverin**  
**Dorfstraße 36**  
**17039 Neverin**

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



Fax: 0395 57087 65965

Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
4060/2024-502

Datum  
26. Januar 2025

## **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ beschlossen.

Die Gemeinde Wulkenzin 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. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: November 2024) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Vorabzug der Erschließungsstraße 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

Umsatz-Steuernr.: 079/133/801556

Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE18012814

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. Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Neuendorf ein kleines Wohngebiet für bis zu 6 Einheiten zu entwickeln um hiermit den Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet zu decken.

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,36 ha.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 10. Januar 2025 liegt mir vor. Danach ist der vorliegende Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans **nicht abschließend beurteilbar**. Im weiteren Planaufstellungsverfahren ist der Eigenentwicklungsbedarf nachvollziehbar nachzuweisen. Es bedarf vor dem Hintergrund der Lage im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg außerdem zwingend einer Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg.

In diesem Zusammenhang mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass der o. g. Bebauungsplan ohne landesplanerische und raumordnerische Vereinbarkeit der Gemeinde kein rechtskonformer Satzungsbeschluss möglich ist und der Bebauungsplan nicht zu einer wirksamen Satzung führen kann.

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).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin wird für das o. g. Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist festzustellen, dass sich der o. g. Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan **entwickelt**.

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen Aussagen zum Entwicklungsgebot und sind daher noch zu **ergänzen**.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Im Hinblick auf die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** im Plangebiet werden einzelne grundsätzlich im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Weitere im Plangebiet grundsätzlich nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (hier: Ferienwohnungen) sollen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet ebenso unzulässig sein. Eine Festsetzung hierzu fehlt aber im Teil B: Text und ist noch zu ergänzen.

- 4.2. Mit der Festsetzung 1.2 werden neben den darin konkret benannten baulichen Anlagen auch **Nebenanlagen** im Allgemeinen für unzulässig erklärt. Stellplätze sollen nach Aussagen in der Begründung unter Punkt 2.1.1 aber grundsätzlich zulässig sein.

Um Klarheit bei der Zulässigkeitsprüfung auf nachgeordneter Genehmigungsebene zu schaffen, empfiehlt es sich die Zulässigkeit von Stellplätzen im Baugebiet konkret festzuschreiben.

- 4.3. Bezugnehmend auf die Festsetzung der zulässigen **Höhenlage** baulicher Anlagen bedarf es meines Erachtens einer Definition bzw. Ergänzung der in 2.2(1)b) und 2.2(1)c) bestimmten Regelung bei ansteigendem oder abfallendem Gelände. Für die Zulässigkeitsprüfung baulicher Anlagen ist hierbei entscheidend, von wo aus ein Ansteigen oder Abfallen aus beurteilt werden soll.

In der Begründung wird diese Festsetzung mit einer Prinzipskizze im Bild 13 dargestellt. Es empfiehlt sich diese auch auf das Plandokument zu integrieren oder alternativ in der Festsetzung auf den entsprechenden Gliederungspunkt in der Begründung Bezug zu nehmen.

Im Weiteren ist das **Höhenbezugssystem** (bspw. DHHN2016), auf welches sich im Plangebiet bezogen wird, mit anzugeben.

Außerdem sind hinsichtlich der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens Unterschiede zwischen den Planunterlagen festzustellen. Laut Begründung dürfen es danach 0,70m über nächstgelegenen festgesetzten Bezugspunkt sein, laut Festsetzung 2.2(1) sind es 0,60m. Dieser Widerspruch ist auszuräumen.

- 4.4. Eine Überschreitung der festgesetzten **Baugrenzen** sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Terrassen handelt (Festsetzung 3.1). Die in der Begründung hierzu begrenzte Überschreitung von 3m Tiefe ist auch in die Festsetzung 3.1 aufzunehmen.

- 4.5. Neben den in den **baugestalterischen Festsetzungen** bestimmten Regelungen hinaus werden in der Begründung unter 2.3 Gründächer für Carports und Garagen bestimmt. Dieser Planungswille ist dann auch in die baugestalterischen Festsetzungen mit aufzunehmen.

5. 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 bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. 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 bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt.

- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. (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.

**6.** In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für das Wohngebiet notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass **im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.

Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

Aus planungsrechtlicher Sicht stellt sich bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf die Frage, ob der Vorhabenträger die einzelnen Wohngebäude selbst errichtet. Auf die Anforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB mache ich in diesem Zusammenhang nochmals aufmerksam. Insbesondere hat der Vorhabenträger danach das Planungsziel insgesamt zu erfüllen.

Ist jedoch lediglich die Erschließungsstraße Hintergrund, so besteht auch die Möglichkeit der Angebotsplanung mit städtebaulichem Vertrag hierzu.

Darüber hinausgehende Auswirkungen des gewählten Planungsinstrumentes gilt es abzuwägen und entsprechend in die Planung einzuarbeiten.

## **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 folgende Stellungnahme.

### **Eingriffsregelung**

Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 29.11.2024 mit den Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Baumreihe, bestehend aus 6 Bäumen; Pflanzung von 3 Einzelbäumen und Anlage eines Feldgehölzes) wird gefolgt.

### **Biotopschutz**

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop - MST01768 - permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Staudenflur; strukturreich; Hochstaudenflur; lückiger Bestand/ lückenhaft; Phr nach § 20 NatSchAG M-V.

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig.

### **Artenschutz**

Nach Durchsicht und Prüfung des Umweltberichtes vom 29. November 2024 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte **Vermeidungsmaßnahmen** und **CEF-Maßnahmen** umgesetzt werden:

#### Abriss der Gartenlauben

Die zum Abbruch vorgesehene Gartenlaube stellen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten dar. Daher ist Folgendes zu beachten:

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

Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Sind dabei keine Fledermäuse nachzuweisen, kann der Abriss ab dem 30. Oktober bis 16. März erfolgen. Bei einem Positivnachweis ist je nach Art des Quartiers zu entscheiden, ob und wann die Tiere in zuvor festgelegte Ersatzquartiere umgesetzt werden können.

#### Rodung von Gehölzen mit Quartierpotential für Fledermäuse

Für die Entnahme von Gehölzen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Umfang der Begleitung hängt von der Jahreszeit ab. Ohne nähere (z.B. endoskopische) Begutachtung sollten Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse nur in den Zeiträumen vom 11. September bis 31. Oktober (vorrangig) oder vom 16. März bis 30. April (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) gefällt werden. Ansonsten sind weiterführende Untersuchungen nötig. Bei besetzten Quartieren muss die Fällung verschoben werden.

#### Amphibien- und Reptilienschutz

Im Bau- und Arbeitsbereich mit unmittelbarem räumlichen Bezug zu potenziellen Habitaten sind vor Beginn der örtlichen Frühjahrswanderungen Amphibienschutzzäune aufzustellen und durch die ÖBB zu kontrollieren. Durch diese Zäune soll ein Einwandern von Tieren in das Baufeld verhindert werden. In diesem Fall sind die Vermeidungsmaßnahmen VM 3 und VM 6 umzusetzen.

#### Baufeldfreimachung

Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte/-rodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Sollte das Schaffen eines Baufelds auf der Fläche weiter in das Jahr hinein andauern, so sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden.

### Insektenschutz

Aufgrund der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Lockwirkung auf Insekten ist aus artenschutzrechtlicher sowie –fachlicher Sicht bei der Lichtauswahl darauf zu achten, dass in der Beleuchtung nur wenige Blauanteile enthalten sind.

Empfehlenswert sind insbesondere warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.

### Ökologische Baubegleitung

Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie, der Ornithologie und des Fledermausschutzes zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungs-Maßnahmen und möglicher CEF-Maßnahmen.

### Dämmerungs- und Nachtbauverbot

Zum Schutz von Fledermäusen vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, sind die Bauarbeiten jahreszeitenabhängig (01. April bis 31. Oktober) auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Sollten die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe stattfinden, kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

### CEF – Maßnahmen

Für den Verlust möglicher Fledermausquartiere sind entsprechende Ersatzquartiere im Umfeld anzubringen. Anzahl und Standorte dieser Quartiere sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Für den Verlust von Brutstätten für Höhlenbrüter und Gebäudebrüter ebenfalls entsprechende Ersatzquartiere (Nistkästen, Halbhöhlenkästen) im Umfeld anzubringen. Anzahl und Standorte dieser Quartiere sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

### Begründung:

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

In der Dunkelheit werden Insekten vermehrt durch sehr helles (blaues) Licht angelockt. Ein Sterben wird hierbei durch die ständige Anziehungskraft herbeigeführt, da sie über mehrere Stunden keine Nahrung mehr aufnehmen und anschließend geschwächt zu Boden fallen. Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ist es jedoch verboten, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten.

Die Bauzeitenregelung sowie die Bauüberwachung dienen dazu, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen.

Die Auflagen sind erforderlich, um die Tötung und Störung von Exemplaren der im Bereich der Gebäude und der ehemaligen Gartenanlage lebenden besonders und streng geschützten Arten und damit das Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchAG für die Tiere zu vermeiden.

2. Von Seiten der unteren Wasserbehörde sind folgende Anforderungen und Hinweise zwingend zu beachten und in den Planunterlagen fach- und sachgerecht darzustellen.

### **Niederschlagswasser**

Die Planungstiefe für die Niederschlagswasserbeseitigung ist noch zu gering, um eine abschließende Aussage zu treffen. Folgende Aspekte sind im weiteren Planverfahren zu beachten.

Es ist ein **Entwässerungsplan** für die Wohngrundstücke und die Anliegerstraße zu erstellen.

Für die Einleitung in den Teich ist die ausreichende Speicherkapazität, insbesondere bei Starkregen zu prüfen. Die Speicherkapazität des Teichs ist bereits stark ausgelastet, daher ist ein Nachweis zwingend erforderlich unter welchen Bedingungen eine zusätzliche Einleitung überhaupt machbar ist (Rückhaltesysteme etc.). Eine Vorflut des Teichs (Gewässer II. Ordnung) ist der unteren Wasserbehörde nicht bekannt, daher ist nach aktuellem Kenntnisstand von einem abflusslosen Standgewässer auszugehen.

Es sind zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben die Möglichkeiten zur Drosselung der Einleitmenge und Versickerung (z. B. Muldenversickerung und/oder Dachbegrünung) sowie zur ortsnahen Zwischenspeicherung (z. B. Zisternen, Retentionszisternen, Muldensysteme) umfassend auf ihre Notwendigkeit zu betrachten (unter Berücksichtigung der Vorgaben des Grundwasserschutzes).

Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 (Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) 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, Behandlungsanlagen, usw.). Die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Teiches ist nachzuweisen. Zudem sind Rückstaeinrichtungen vorzusehen.

Für eine mögliche Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung Arbeitsblattes DWA-A 138-1 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) 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.).

Es wird gefordert, dass die Sickerfähigkeit des Bodens mittels Baugrundgutachten nachgewiesen werden muss. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Wenn das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ortsnah (auf dem eigenen Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickert werden kann, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Sowie die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung (Zisterne) genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138-1, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Die weitere Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE (Ansprechpartner Herr Munkelberg) abzustimmen.

#### Begründung:

Nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Eine Gewässerbenutzung in diesem Sinne ist u. a. das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG), wozu insbesondere die Abwassereinleitung zählt.

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist auch Niederschlagswasser Abwasser. Eine unerlaubte Gewässerbenutzung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

#### Planungsgrundsätze

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen, über ein eigenes Entwässerungssystem der Vorflut zu zuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (z. B. bindige Böden, hoher Grundwasserstand!).

Der Gesetzgeber hat mit dem § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich den Vorrang vor der leitungsgebundenen Ableitung in einen Vorfluter eingeräumt, um die ortsnahe Neubildung von Grundwasser zu begünstigen und die hydraulisch starke Beanspruchung der Gewässer (Abflussspitzen und Hochwasser) zu reduzieren.

Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in das Oberflächengewässer (Teich bzw. Biotop) aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt DWA-A102 zwingend zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers.

#### Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Vorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung **anzuschließen**. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Wulkenzin vorzunehmen.

#### Grundwasser

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

#### Erdwärme

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

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

### **Allgemeine Hinweise**

Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer, festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete im Landkreis MSE berührt, so dass sich daraus keine gesonderten Forderungen ergeben.

Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls umzuschließen.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist 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.

3. Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange stehen dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel der Gemeinde nicht entgegen.

Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Planungsfläche derzeit z. T. noch mit Nebengebäuden (Kleingärten mit Schuppen und Lauben) überbaut ist. Diese Nebengebäude sollen bei Maßnahmenbeginn zurückgebaut werden. Für den Rückbau sind die nachstehenden Anforderungen zu beachten und in die Begründung zu übernehmen.

- Vor dem Abbruch der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss.
- Ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.
- Nachweislich kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe und verkohlte Holzreste.
- Nicht verwertbare, offensichtlich kontaminierte Bausubstanz, ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der möglichen Schadstoffbelastung zu unterziehen. Der Umfang der notwendigen Untersuchung richtet sich nach der beabsichtigten Verwertung bzw. nach der Qualität der erfolgten Trennung von kontaminierten und unbelasteten Abbruchmaterialien.

Zu den vorliegenden Planunterlagen werden folgende Hinweise gegeben:

- Der Punkt 6.1 Bodenschutz ist im Absatz „Umgang mit dem Boden“ auf die aktuelle Rechtslage anzupassen. Mit Novellierung der BBodSchV finden sich die einschlägigen Bestimmungen nicht mehr im § 12, sondern in den §§ 6 – 8 BBodSchV.
- Zudem sollte der Punkt 6.3 Ablagerungen wie nachfolgend ergänzt werden:
- Die bei den Bauarbeiten 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 Depozentren, Aufbereitungsanlagen usw.).

4. Die untere Denkmalschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung des o. g. Bebauungsplanes **Bodendenkmale** bekannt sind (siehe Anlage). Bei dem Vorhaben werden daher Belange des Denkmalschutzes von Bodendenkmalen berührt.

#### Zur Planzeichnung:

Die Fundplätze 3, 8 und 11 sind in voller Größe in der Planzeichnung darzustellen und nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

#### Zur Begründung:

Die inhaltlichen Bezüge auf das DSchG M-V sind nicht mehr korrekt. Es wird empfohlen den Text komplett gegen den Folgenden auszutauschen.

Am Rand des Vorhabengebietes sind Bodendenkmale, die Fundplätze 3, 8 und 11 (Siedlungen von der Vorrömischen Eisenzeit bis zur Völkerwanderungszeit) bekannt. Ob die bekannten blauen Bodendenkmale oder Teile davon sich im Bereich der Bebauung befinden und bei den Erdarbeiten verändert und ggf. deshalb archäologische Maßnahmen notwendig werden, kann derzeit nicht beurteilt werden und ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Eine vorhabenbezogene Detailabstimmung zum Umgang mit den Bodendenkmalen, insbesondere zu archäologischen Maßnahmen wie die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### Erläuterungen

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und

gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

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

### **III. Sonstige Hinweise**

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

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

- Nach Festsetzung 2.2(2) wird eine Ausnahmeregelung getroffen. § 16 Abs. 6 BauNVO stellt entsprechend die Ermächtigungsgrundlage für eine solche Ausnahmeregelung dar. Die Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit einer nach § 16 Abs. 6 BauNVO bestimmten Ausnahme wird im § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht. Insofern ist auch diese Rechtsgrundlage mit aufzuführen.
- Grundsätzlich sollten Bezeichnungen einheitlich verwendet werden. So irritiert bspw. die Bezeichnung „Hauptkörper“ in der baugestalterischen Festsetzung 6.(1). Da hiermit offensichtlich die Hauptgebäude gemeint sind, sollte auch diese Bezeichnung verwendet werden. Andernfalls braucht es eine Definierung dieser „Hauptkörper“, um missverständliche Auslegungen der für die Zulässigkeitsprüfung baulicher Anlagen zuständigen Genehmigungsbehörde zu vermeiden.
- Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird mit der Knödellinie lediglich die unterschiedliche Art der baulichen Nutzung abgegrenzt. Die Rechtsgrundlage § 16 Abs. 5 BauNVO ist somit bei der Knödellinie in der Planzeichenerklärung zu streichen.

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.

**2.** Aus straßenbautechnischer und -fachlicher Sicht wird zur Erschließung im oben genannten Plangebiet wie folgt Stellung genommen:

In der vorliegenden Planzeichnung werden zum Teil private Verkehrsfläche und zum anderen Teil öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz) dargestellt und festgesetzt.

Das Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) findet ausschließlich für **öffentliche** Straßen, Wege und Plätze (die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind) Anwendung.

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 54 Straßen- und Wegegesetz M-V sowie i.V.m. § 79 Kommunalverfassung - KV M-V, bedarf **ein grundlegende Ausbau** einer öffentlichen Verkehrsfläche der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Straßenaufsichtsbehörde. Ein entsprechender Antrag ist formlos und grundsätzlich von der **Gemeinde** zu stellen. Von der Gemeinde ist auch die Bestätigung der Planung vorzunehmen. Eine Genehmigung bedingt als planungsrechtliche Voraussetzung die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind so herzustellen, dass sie den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, genügen. **Dabei ist auch auf eine barrierefreie Ausführung zu achten.** Sofern keine technischen oder andere (z. B. rechtliche) Gründe dem entgegenstehen, ist die RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – Ausgabe 2006) anzuwenden und zu beachten.

Für die private Verkehrsfläche erlaube ich mir vorsorglich auf die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu verweisen und folgende **Empfehlungen** zu geben.

Um die angrenzenden Flurstücke bebauen zu können ist grundsätzlich gemäß § 4 LBauO M-V erforderlich, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Bei Nutzung von privaten Flächen sind dafür zusätzlich Baulasteneintragungen erforderlich.

Sollte eine öffentliche Widmung der geplanten privaten Verkehrsfläche vorgesehen sein, bedarf die Errichtung der Straße gemäß §10 StrWG MV ebenfalls einer Genehmigung durch die zuständige Straßenaufsichtsbehörde.

**3.** Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. 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 beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter [verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de](mailto:verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de) einzuholen.

**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, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist **im Internet zu veröffentlichen**. Zusätzlich zur Veröffentli-

chung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

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 (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

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.

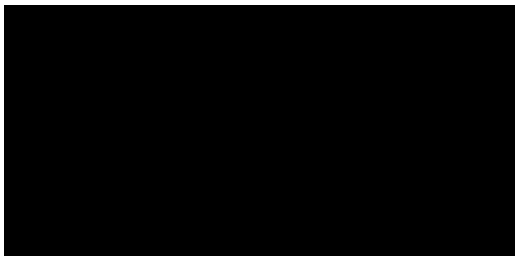
—  
Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.

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 **§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.

Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 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.



Anlage

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

## Anlage

**Kartenauszug - Geoportal**  
(kein amtlicher Auszug)

Neuendorf (134090)  
Flur: 6  
Maßstab: ca. 1: 1000  
Datum: 10.01.2025  
Stelle: Bauamt / Denkmale

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**  
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022  
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Alle Vervielfältigung, auch von Teilen, gelten Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.