

**Von:** Schulz, Cindy <Cindy.Schulz@lk-seenplatte.de>  
**Gesendet:** 23.10.2023 14:37  
**An:** "Siegler Marko (22)" <M.Siegler@amtneverin.de>  
**Cc:** "Gudrun Trautmann (info@planungsbuero-trautmann.de)" <info@planungsbuero-trautmann.de>  
**Betreff:** BP 11 Neverin  
**Anlagen:** 888238\_VO.pdf

Sehr geehrter Herr Siegler,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme des LK MSE zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Neverin.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

#### Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Regionalstandort Waren (Müritz)

Bauamt/ SG Kreisplanung

SB Bauleitplanung

Tel.: 0395/ 57087-2453

Fax: 0395/ 57087-65965

E-Mail: [cindy.schulz@lk-seenplatte.de](mailto:cindy.schulz@lk-seenplatte.de)

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

**Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!**

*Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht erlaubt.*

#### Allgemeine Datenschutzinformation

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier:

<https://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de/Schnellnavigation/Datenschutz>

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

---

**Gemeinde Neverin  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin**

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

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

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

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		2699/2023-502	20. Oktober 2023

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ beschlossen.

Zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: Juni 2023) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### **I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Die Gemeinde Neverin beabsichtigt für den Bedarf an altersgerechtem Wohnen ein kleines Wohngebiet am südöstlichem Ortsrand zu entwickeln.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,65 ha.

---

#### **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

Das Planverfahren beabsichtigt die Gemeinde im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des **§ 13b BauGB**.

Vorsorglich mache ich an dieser Stelle auf die aktuelle Rechtsprechung zum § 13b BauGB aufmerksam und verweise in diesem Zusammenhang auf die den Amtsverwaltungen für die Gemeinden am 05. September 2023 vom Ministerium weitergeleitete E-Mail mit den vorläufigen Handlungsempfehlungen hierzu.

Danach sollen noch laufende Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr fortgeführt werden. Diese Verfahren sind abubrechen bzw. auf ein Regelverfahren umzustellen, so dass insbesondere eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich werden.

Trotz dessen, dass die Gemeinde, wenn an dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel festgehalten werden soll, das Planverfahren abubrechen oder in ein ordentliches Regelverfahren umzuwandeln hat, gebe ich als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab – auf Grundlage des **§ 4 Abs. 1 BauGB**.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 20. September 2023 liegt mir vor. Danach ist der o. g. Bebauungsplan insbesondere vor dem Hintergrund der in den Planunterlagen nicht nachvollziehbaren Aussagen zum Eigenbedarf **nicht abschließende beurteilungsfähig**.

**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).

In dem mit Ablauf des 05. September 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz-Ost, dem die Gemeinde Neverin angehörte, werden für die Flächen des o. g. Plangebietes teilweise Wohnbauflächen, aber überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Insofern wird der o. g. Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, was bei Beibehaltung des Planungswillens eine **Änderung des Flächennutzungsplanes** erfordert.

Die Aussagen zum entwicklungsgebot des § 8 BauGB in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan sind daher entsprechend im weiteren Planverfahren zu überarbeiten.

**4.** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist die gesicherte Erschließung. Hierzu gehört regelmäßig auch der **abwehrende Brandschutz**. Im Punkt 8.3 in der Begründung werden hierzu lediglich allgemeine Aussagen gemacht. **Wie tatsächlich** der abwehrende Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung im o. g. Plangebiet abgesichert werden soll, ist im weiteren Planverfahren daher noch zu ergänzen.

## II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Neverin.

### Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ der Gemeinde Neverin werden folgende naturschutzrechtliche Bestimmungen berührt:

§ 1a BauGB i. V. m. §§ 14 bis 18 BNatSchG – Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft insbesondere gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 11, 12 und 13 NatSchAG M-V verbunden. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu übergeben (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).

Als fachliche Grundlage dafür sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (M-V), Neufassung 2018, vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V anzuwenden.

Die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der für den Ausgleich und den Ersatz benötigten Flächen ist nachzuweisen.

### Gehölzschutz

Nach Auswertung der eingereichten Unterlagen und des Luftbildes ist festzustellen, dass im westlichen Bereich des Plangebietes Gehölze stehen.

Die Planunterlagen treffen keine Aussagen zu den vorhandenen Arten und den Stammumfängen der vorhandenen Bäume.

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort sämtliche Bäume mit Stammumfängen ab 1,00 m, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt, ausgenommen Obstbäume.

Anhand des Luftbildes ist nicht davon auszugehen, dass die in das Baufeld hineinragenden Gehölze dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

Dennoch ist den Unterlagen eine Auflistung des vorhandenen Baumbestandes mit Angaben zu Art und Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, beizulegen und der unteren Naturschutzbehörde nachzureichen.

Sollte wider Erwarten die Fällung gesetzlich geschützter Bäume für die Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet unumgänglich sein, so bedarf es dafür einer Naturschutzgenehmigung.

Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.

In einem solchen Fall ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Sofern für das Vorhaben weiterhin eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefälltete gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.

### **Artenschutz**

Nach Durchsicht und Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)** 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 Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden:

Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche, Wachtel, Schafstelze) betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen, wie z. B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.

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 temporär erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Ornithologie und Herpetologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst das Absuchen des Areals auf bodenbrütende Vögel/ Nistplätze und das Absuchen des Baufelds auf anwesende Lurche und Reptilien. Ggf. vorgefundene Amphibien und Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

Gemäß Anpflanzfestsetzung in der Planzeichnung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Arten: Bäume der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Wildrosen. Bäume sind im Abstand von 10 m, Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste ist dem AFB S. 20 Ziffer G 2 zu entnehmen.

2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird Folgendes angemerkt.

Das o. g. Plangebiet berührt kein Wasserschutzgebiet und kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer I. und II. Ordnung.

Folgende Forderungen und Hinweise sind zu beachten:

#### **Abwasserentsorgung/ Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträgern zu vereinbaren; die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Neverin vorzunehmen.

#### **Niederschlagswasser**

Im Bebauungsplan sind detaillierte Aussagen zur Niederschlagsentwässerung der Plangebiete zu treffen.

Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

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.). Sollte ein Anschluss an eine bestehende Regenwasserkanalisation bzw. Einleitstelle genutzt werden, ist die entsprechende Erlaubnis komplett zu überarbeiten und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Netzes nachgewiesen werden. Die Erhöhung der Einleitmenge ist mit zuständigen Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ abzustimmen.

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 i.V.m. DWA-M 153 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) 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 darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens mittels Baugrundgutachten nachgewiesen werden muss.

#### **Beheizung**

Im Hinblick auf künftig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellte Bauvorhaben gebe ich außerdem folgende Hinweise.

#### **Ölheizung**

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

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).

### Erdwärme

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.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. Ansprechpartner ist Herr Peters.

### Hinweise zum Umweltbericht

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine vorhabensspezifischen Forderungen und Hinweise zum o. g. Bebauungsplan vorgebracht.

Im Umweltbericht sind die Oberflächengewässer und das Grundwasser (Geschütztheit, Flurabstand, Baugrunduntersuchungen) zu bewerten. Es sind die Auswirkungen der Baugebiete sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) darzustellen. Weiterhin sind Aussagen zur Abwasserbeseitigung, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zu eventuellen bauzeitlichen Grundwasserabsenkungen zu machen.

Im Bebauungsplan sind detaillierte Aussagen zur Niederschlagsentwässerung der Plangebiete zu treffen. Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern.

Im Rahmen des Umweltberichtes ist zu ermitteln, ob das anfallende Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigungen von Schutzgütern und Dritter versickern kann.

Unabhängig davon ist 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.

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

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

### **III. Sonstige Hinweise**

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin 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:

- Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.
- In der Begründung unter 4.3 'Flächennutzungsplan' ist die Nummerierung des Bebauungsplanes zu berichtigen.

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.** Grundsätzliche abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange stehen dem Planungsvorhaben der Gemeinde Neverin nicht entgegen.

**Altlasten** bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht bekannt**.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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.

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 §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

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.).

Von der unteren Bodenschutzbehörde wird geprüft, ob im **Umweltbericht** alle erforderlichen Angaben zum Schutzgut Boden enthalten sind.

Das sind u. a. Aussagen zu den Bodeneigenschaften, zur Bodenbeschaffenheit ebenso wie die Bodenbewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen. Weiterhin sind im Umweltbericht sowohl baubedingte Wirkungen auf den Boden, wie Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch den Baustellenbetrieb, durch Lagerflächen und Baustelleneinrichtung als auch anlagenbedingte Wirkungen zu erläutern.



Dazu sind jeweils Ausführungen aufzuführen, wie diese Einwirkungen minimiert werden können.

**3.** Seitens des Sachgebietes Brand- und Katastrophenschutzes wird bemerkt, dass sich nach den digitalen Unterlagen des Landkreises das o. g. Plangebiet gemäß der Katasterbezeichnung aus der Planzeichnung/ Begründung vom Juni 2023 des Amtes Neverin **nicht** in einem **Kampfmittelbelasteten Gebiet** befindet.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Aus Sicht des **abwehrenden Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich.

**4.** Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, 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.

**5.** Aus straßenbautechnischer und -fachlicher Sicht wird dazu wie folgt Stellung genommen:

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Verkehrsberuhigter Bereich, Flächen für das Parken von Fahrzeugen usw. festgesetzt werden. Aber auch die Zuordnung als öffentliche oder private Verkehrsfläche kann vorgenommen werden. Eine solche Zuordnung ist in der vorliegenden Planung nicht ersichtlich, so dass für diese Stellungnahme von einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ausgegangen wird.

Es wird grundsätzlich empfohlen einen **Regelquerschnitt** der Verkehrsflächen in die Planzeichnung aufzunehmen.

Des Weiteren sollten Aussagen der Bemessungsfahrzeuge in der Begründung ergänzt und auch eine Konkretisierung der Angaben zur Entsorgung (Befahrung Müllfahrzeuge) vorgenommen werden. Die entsprechenden Fahr-/ Schleppkurven sind folglich zu beachten. Darüber hin-

aus sind Sichtdreiecke der erforderlichen Sichtfelder für Halte- bzw. Anfahrtsicht zu berücksichtigen.

Zudem sind Feuerwehraufstellflächen in der Planung zu bedenken und in der Begründung zu den entsprechend notwendigen Löschwasserentnahmemöglichkeiten unter Berücksichtigung des Löschwasserbedarfs zu ergänzen.

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.

Sollte es sich um eine private Verkehrsfläche handeln, ist dies in der Planzeichenerklärung und Begründung eindeutig zu bezeichnen. Für private Verkehrsflächen besteht keine Zuständigkeit gemäß Straßen- und Wegegesetz MV.

**6.** 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 **§ 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.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung