

GEMEINDE STEPENITZTAL

2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Anlage zum Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.03.2025

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert, der Planung zugestimmt oder keine Stellungnahme abgegeben:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bergamt Stralsund
Forstamt Grevesmühlen
Straßenbauamt Schwerin
50Hertz
e.dis AG
GDMcom GmbH
Hansewerk AG
Vodafone Kabel Deutschland
Stadt Grevesmühlen
Gemeinde Grieben
Gemeinde Menzendorf
Stadt Schönberg
Stadt Dassow
Gemeinde Roggenstorf
Gemeinde Damshagen
Gemeinde Bernstorf

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Für die Gemeinde Stepenitztal
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Jana Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-505-39/24
Datum: 12.11.2024

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550-1

**Landesplanerische Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der
Gemeinde Stepenitztal**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 23.09.2024 (Posteingang: 23.09.2024)
Ihr Zeichen: 04-01/14/110-

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stepenitztal bestehend aus Planzeichnung (Stand: August 2024) und Begründung vorgelegen.

Das in Rede stehende Vorhaben steht in Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“ im Ortsteil Mallentin. Dessen Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaufläche.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin wird der Vorhabenbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 2. Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Stepenitztal entstand aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen im Jahr 2014. Die vorgesehene Entwicklung ist im Ortsteil Mallentin vorgesehen. Dieser befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (5) **Z** TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

In den vorliegenden Unterlagen erfolgt eine umfassende Auseinandersetzung mit den bestehenden Flächenpotenzialen im Gemeindegebiet. Demnach stehen in den Ortsteilen überwiegend lediglich kleinere Flächen für Einzelbebauungen zur Verfügung. Im Ortsteil Mallentin befinden sich jedoch zwei Flächen (Potenzialflächen 3 und 4), die sich grundsätzlich für eine Bebauung eignen würden. Neben einzelnen Grundstücken ist auf einer der Flächen eine zusammenhängende Bebauung von 5-7 Grundstücken denkbar. Auf Nachfrage, warum diese Flächen seitens der Gemeinde nicht für die geplante Bebauung herangezogen werden, wurde durch das Amt Grevesmühlen-Land mitgeteilt, dass auf der Potenzialfläche 3, entgegen den vorliegenden Unterlagen, lediglich eine Bebauung mit maximal vier Grundstücken möglich ist. Aufgrund dieser geringen Anzahl an Baugrundstücke und des notwendigen Planungsaufwandes betrachtet die Gemeinde die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung als unwirtschaftlich. Da das bauliche Umfeld der Fläche von eher dichter bebauten Gebäudestrukturen geprägt ist, ist die Gemeinde zudem bestrebt, diesen Bereich als Grünfläche freizuhalten. Die Potenzialfläche 4 wird derzeit als Bolzplatz sowie Spielplatz intensiv von den Anwohnern der Ortslage genutzt. Hier beabsichtigt die Gemeinde, diese Fläche auch zukünftig weiterhin als Bolz- und Spielplatz bereitzustellen. Folglich stehen die beiden ermittelten Potenzialflächen derzeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung und sind in ferner Zukunft auch nicht für eine solche Entwicklung vorgesehen. Die Begründung ist hierzu im Rahmen der Entwurfserarbeitung zu konkretisieren.

Raumordnerisch kann den vorgebrachten Argumenten gefolgt werden. Die mit der 2. Änderung des FNP vorgesehene Fläche befindet sich in Anbindung an die Ortslage und stellt eine Arrondierung der Siedlungsfläche dar. Es kann eine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) **Z** TF SE). Im Zuge des B-Planverfahrens wurde der Gemeinde bereits mitgeteilt, dass sich das Vorhaben in den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen einfügt.

Die Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Zu Raumordnerische Bewertung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Stepenitztal aus einem Zusammenschluss der Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen im Jahr 2014 entstanden ist. Dieser Aussage wird zugestimmt.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Gemeinde in einem strukturschwachen ländlichen Raum befindet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vorliegt und die Regelung des RREP WM 2011 damit ersetzt wird.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung werden die Ausführungen zu den Potenzialflächen 3 und 4 in der Ortslage Mallentin entsprechend angepasst.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Argumentation raumordnerisch gefolgt werden kann. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Änderungsbereich in Anbindung an die Ortslage befindet, somit eine Arrondierung der Siedlungsfläche darstellt und eine Vereinbarkeit mit den genannten Programmsätzen hergestellt werden kann.

Die Ausführungen zum kommunalen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Stepenitztal werden zur Kenntnis genommen. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass sich das Vorhaben in den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen einfügt.

Der Entwurf der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM sieht zudem eine stärkere Auseinandersetzung mit Entwicklungen in den Ortsteilen von Gemeinden vor. Demnach soll in den nicht-zentralen Gemeinden die wohnbauliche Entwicklung auf den infrastrukturell am besten ausgestatteten Ortsteil ausgerichtet werden.

Das Amt Grevesmühlen-Land weist in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hin, dass es sich bei der Gemeinde Stepenitztal um eine im Jahr 2014 entstandene Fusion der ehemaligen Gemeinden Börzow, Papenhusen und Mallentin handelt. Derzeit ist in der Ortslage Mallentin geplant, die Gemeinbedarfseinrichtungen mit dem Bau eines Kindergartens auszubauen. Darüber hinaus verfügen jedoch auch andere Ortsteile der Gemeinde über gemeinbedarfliche Einrichtungen wie Feuerwehren und Sportlerheime. Die Gemeinde sieht daher von einer Festlegung eines Hauptortes ab, da eine solche Festlegung erhebliche Spannungen in der Gemeinde erzeugen würde und so die Bemühungen unterlaufen werden, die Einwohner der unterschiedlichen Ortslagen zusammenzuführen.

Dennoch wird der Gemeinde empfohlen, sich mit der zukünftig vorgesehenen Gesamtentwicklung auseinanderzusetzen und dies kurz auf 1-2 Seiten darzulegen (siehe hierzu Programmsatz 4.2 (4) i. V. m. Programmsatz 4.1 (10) TF SE).

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Hinweise, dass sich in nicht-zentralen Gemeinden die wohnbauliche Entwicklung auf den infrastrukturell am besten ausgestatteten Ortsteil ausrichten soll und auf eine entsprechende Auseinandersetzung mit der künftigen vorgesehenen Gesamtentwicklung werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt die weiteren Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu. Die Gemeinde sieht aufgrund der nebenstehenden Argumentation, die das Amt für Raumordnung und Landesplanung entsprechend wiedergegeben hat, weiterhin von einer Festlegung eines Hauptortes ab.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung um Aussagen zu den genannten Programmsätzen ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung eines Hauptortes nicht grundsätzlich erforderlich ist, gemäß der Begründung zum Programmsatz 4.2. Abs. 4 TF SE kann die wohnbauliche Entwicklung auch auf mehrere Ortsteile, die infrastrukturell gut ausgestattet sind, ausgerichtet werden.

Zu Bewertungsergebnis

Die Gemeinde Stepenitztal nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Zu abschließender Hinweis

Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Gemeinde Stepenitztal
 Über die Stadt Grevesmühlen
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 28.10.2024

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stepenitztal, 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 23.09.2024, hier eingegangen am 23.09.2024

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Stepenitztal in Form der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin mit Planzeichnung im Maßstab 1:5000, Planungsstand 15.08.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:

FD Bauordnung und Planung • Bauleitplanung • Untere Denkmalschutzbehörde	FD Umwelt und Regionalentwicklung • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur • Straßenaufsichtsbehörde • Straßenbaulasträger	Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Seite 1/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

	• Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	

Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage**FD Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die Gemeinde Stepenitztal entstand aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen am 25. Mai 2014. Die ehemaligen Gemeinden Mallentin und Börzow verfügen über einen seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan, die ehemalige Gemeinde Papenhusen hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Gem. § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten die Flächennutzungspläne nach einer Gebietsänderung weiter fort. Jedoch bleibt, nach Satz 3 die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, fortgeltenden Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, unberührt. § 204 Abs. 2 Satz 3 stellt klar, dass die Fortgeltung bestehender Pläne immer nur eine Übergangslösung sein kann und sein soll. Grundsätzlich bleibt es bei der Pflicht jeder Gemeinde, für ihr ganzes Gemeindegebiet einen kohärenten Plan in eigener Beschlussfassung aufzustellen.

Flächennutzungspläne müssen grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt werden. Davon befreit auch die Regelung des § 204 Absatz 2 nicht. Absatz 2 gestattet nur Zwischenlösungen und schiebt damit die Pflicht zur neu konzipierten Gesamtplanung nur zeitlich hinaus. Die „Zwischenlösung“ besteht nunmehr über 10 Jahre und seit der Wirksamkeit der Teilflächennutzungspläne sind nunmehr über 18 Jahre vergangen. Mit der Novellierung des BauGB 2025 ist es angedacht die Überprüfungspflicht von Flächennutzungsplänen nach 15 Jahren wieder einzuführen. Bevor die Gemeinde hier die Zwischenlösung verfestigt, sollte sie sich mit der Gesamtplanung für das Gemeindegebiet auseinandersetzen, zumal hier ein größeres Baugebiet geplant wird. Die Gemeinde hat sich ausführlich mit alternativen Standorten im gesamten Gemeindegebiet auseinandergesetzt, was als Grundlage dienen kann. Durch den Zusammenschluss und die neutrale Gebietsbezeichnung ist nicht klar wo die Gemeinde ihr Hauptentwicklungspotential sieht, üblicherweise sollte es der infrastrukturell am besten ausgestattete Ort sein. Da die Gemeinde hier ein größeres Baugebiet plant und damit Entwicklungspotential bis 2030 in nicht geringem Umfang bindet, ist eine entsprechende Auseinandersetzung erforderlich.

Seite 3/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM00000033673

Zu I. Allgemeines

Der Hinweis auf § 204 Abs. 2 Satz 3 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann aus dem Satz jedoch nicht die grundsätzliche Pflicht zur Aufstellung eines „kohärenten“ Flächennutzungsplanes lesen. Die Möglichkeiten, Pläne aufzuheben, zu ergänzen oder neue aufzustellen, werden ebenbürtig aufgelistet. Eine besondere Betonung des neuen Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Von daher sind an die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes dieselben Anforderungen zu stellen, als ob es keinen Zusammenschluss von den Gemeinden gegeben hätte.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Gemeinde am 13.10.2020 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Zusammenfassung der bestehenden Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Börzow und Mallentin und Ergänzung um die Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Papenhusen beschlossen wurde. Im September 2022 wurde in der Gemeindevertretung ein erster Vorentwurf beraten.

Mit der Aufstellung eines gesamten Flächennutzungsplanes bzw. der Zusammenführung von Teilflächennutzungsplänen geht ein hoher Planungsaufwand einher. Derzeit wird der Vorentwurf konkretisiert. Da mit der vorliegenden Teilflächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt wird und die Gemeinde bestrebt ist, die geplante wohnbauliche Entwicklung in der Ortslage Mallentin zeitlich voranzutreiben, hält die Gemeinde weiterhin an der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes fest. Der Änderungsbereich wird im Rahmen der Aufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin hat sich die Gemeinde Stepenitztal mit der städtebaulichen Entwicklung auseinandergesetzt. Mit der Alternativenprüfung hat sich die Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung intensiv mit der Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Derzeit bestehen im Gemeindegebiet, mit Ausnahme von wohnbaulichen Entwicklungen, keine weiteren baulichen Entwicklungen, sodass die Gemeinde die vorliegende Alternativenprüfung als für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB ausreichend erachtet.

Der Hinweis zur Novellierung des BauGB 2025 und einer hier angedachten Wiederaufnahme der Überprüfungspflicht nach 15 Jahren wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der Novellierung wurde im September 2024 vom Bundeskabinett beschlossen. Aufgrund der im Frühjahr 2025 erfolgten Neuwahlen und der ausschließlich im Entwurf vorliegenden Novellierung sieht die Gemeinde keine Relevanz für die hier 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Die Hinweise zur Auseinandersetzung mit dem gemeindlichen Hauptentwicklungspotential werden zur Kenntnis genommen. Bei der Gemeinde Stepenitztal handelt es sich um eine im Jahr 2014 entstandene Fusion der ehemaligen Gemeinden Börzow, Papenhusen und Mallentin. Die Gemeinde plant derzeit in der Ortslage Mallentin die Gemeinbedarfseinrichtungen mit dem Bau eines Kindergartens auszubauen. Darüber hinaus verfügen andere Ortsteile der Gemeinde, bspw. die Ortslagen Börzow oder Gostorf, ebenfalls über gemeinbedarfliche Einrichtungen wie Feuerwehren und Sportlerheime. Die Gemeinde sieht daher von einer Festlegung eines Hauptortes ab. Eine solche Festlegung würde erhebliche Spannungen in der Gemeinde erzeugen und so die Bemühungen unterlaufen, die Einwohner der unterschiedlichen Ortslagen zusammenzuführen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Im Verfahrensvermerk Nr. 9 ist nicht auf den Zeitpunkt des Eingangs des Genehmigungsantrages beim Landkreis, sondern auf das Datum der Genehmigung abzustellen, da dieses Datum für den weiteren Verfahrensablauf relevant ist.

III. Planerische Darstellungen

Planzeichnung:

Keine Hinweise

Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Nach meinem GIS sind hier Bodenwertzahlen von durchschnittlich über 50 vorhanden.
Die Aussage unter 1.3 ist zu überprüfen.



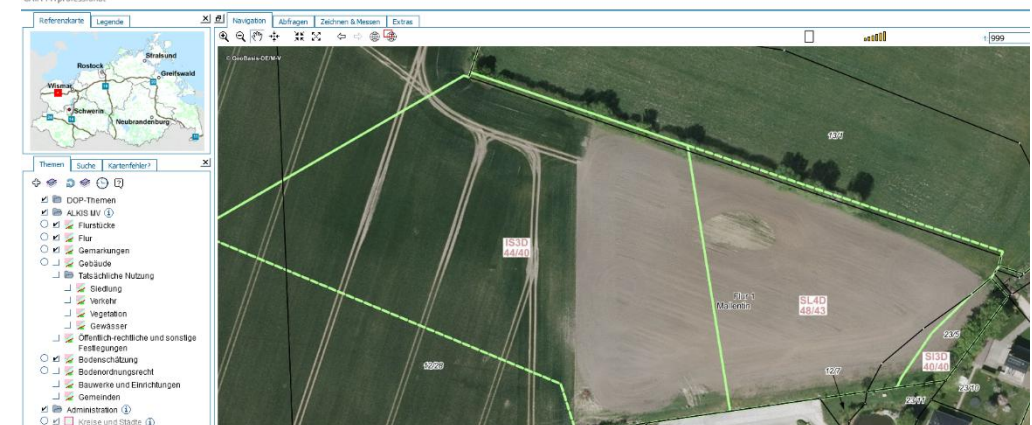
Um das Ziel der Gemeinde, Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung der Gemeinde zur Verfügung zu stellen umsetzen zu können, sind ggf. auf Ebene des Bebauungsplanes vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer zu treffen, da die Gemeinde keinen Einfluss auf den Abverkauf der Grundstücke hat.

Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vermerk Nr. 9 wird gestrichen und durch einen neuen Vermerk mit Genehmigungsdatum durch den Landkreis ersetzt.

Zu IV. Begründung

Die Gemeinde hat die Bodenwertzahlen innerhalb des Änderungsbereiches erneut geprüft. Nach Auskunft des Geodatenviewer GDI-MV liegen die Bodenwertzahlen zwischen 40 und 43, sodass kein Bereich über 50 Bodenpunkten liegt.

Geodatenviewer GDI-MV
GAIA-MVprofessional

Die Ausführungen zu vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer werden zur Kenntnis genommen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

FD Umwelt und Regionalentwicklung**Untere Wasserbehörde**

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“ der Gemeinde Stepenitztal.

1. Wasserversorgung:

Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind folgende Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.
- Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Auf die Beachtung der Anlage 2 „Katalog der Nutzungsbeschränkungen und Verbote“ der Schutzzonenverordnung vom 18.04.2013 wird verwiesen.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Stepenitztal bzw. dem beauftragten Zweckverband Grevesmühlen.

Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter der Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln. Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe, sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung)

Zu Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Basis der eingereichten Unterlagen keine Änderungen vorzunehmen sind.

Zu 1. Wasserversorgung

Der Hinweis auf die Lage des Änderungsbereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB wird zur Kenntnis genommen und wurde im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung bereits berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber wird ein Hinweis ebenfalls unter Pkt. „7. Durchführungsrelevante Hinweise“ ergänzt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Grevesmühlen besteht. Der Zweckverband wurde ebenfalls beteiligt.

Zu 2. Abwasserentsorgung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt wurde der Zweckverband gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls beteiligt.

Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das von den Bauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser als Abwasser einzustufen ist.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung sowie zum Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes zur Kenntnis. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6) wird zum Entwurf ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 6 ergänzt.

Seite 5/9

sowie die Stärkung der statischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden.

Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht.

Die Gemeinde bzw. dem beauftragten Zweckverband kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch den entsorgungspflichtigen Zweckverband zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung.

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegenüber dem Vorentwurf der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin mit Bearbeitungsstand vom 02.04.2024.

Vom Vorhaben sind allerdings immissionsschutzrechtliche Belange im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsstoffimmissionen aus benachbarten Tierhaltungen betroffen, die im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Satzung der Gemeinde über den Bebauungsplan Nr. 6 zu berücksichtigen sind.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben.

Untere Naturschutzbehörde

hier: Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Zu Untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken oder Versagungsgründe bestehen.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass immissionsschutzrechtliche Belange im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsstoffimmissionen aus benachbarten Tierhaltungen betroffen sind, die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 6 wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zu Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.

Seite 6/9

Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Folgende Hinweise sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Natura 2000, artenschutzrechtliche Belange und gesetzlicher Biotopschutz
(Bearbeiter: Herr Höpel)

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützten sind. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen, siehe dazu auch HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern). Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 6x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

Natura 2000

Natura 2000-Gebiete sind von der hier vorliegenden F-Planänderung nicht betroffen.

Artenschutz

Zu Natura 2000, artenschutzrechtliche Belange und gesetzlicher Biotopschutz

Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich nach der LINFOS-Datenbank eine geschützte Hecke. Die geschützte Hecke bleibt mit der Planung vollständig erhalten. Mögliche Beeinträchtigungen aufgrund eines Heranrückens neuer Gartenflächen werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 6 untersucht und ggf. entsprechend ausgeglichen.

Zu Natura 2000

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind.

Seite 7/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird auf die detailschärfere Ebene des parallelen Bebauungsplans verwiesen.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis

Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

FD Ordnung, Sicherheit und Verkehr

Straßenverkehrsbehörde

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o.g. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass auf die detailschärfere Ebene des Bebauungsplanes Nr. 6 verwiesen wird.

Zu Straßenverkehrsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Die weiteren Hinweise der Straßenverkehrsbehörde werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu Straßenaufsichtsbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

Zu Straßenbaulastträger

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und Straßen und Anlagen in Straßenbaulastträgerschaft nicht betroffen sind.

Seite 8/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Keine Stellungnahme abgegeben

Zu FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.

Seite 9/9

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Deglower Weg 1
23936 Grevesmühlen

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Deglower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de

**Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1**

23936 Grevesmühlen

mail

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
-	23.09.2024	AB	27.09.2024

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stepenitztal Hier: 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des F-Planes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

Inhalt der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin ist die Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stepenitztal mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Wohngebietes in der Ortslage Mallentin.

Der WBV weist auf die unzureichenden Vorflutverhältnisse der Gewässer zweiter Ordnung 7/8 und 7/8/B2 hin. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer zum Abfluss des anfallenden Wassers ist nicht gegeben. Der WBV geht davon aus, dass die zunehmende Vernässung der Fläche zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung führte.

Zur Sicherung der Vorflut ist ein Gewässerausbau durchzuführen. Vorsorglich stellte der WBV in Abstimmung mit der Gemeinde einen entsprechenden Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach der Richtlinie zur Förderung nachhaltiger wasserwirtschaftlicher Vorhaben (WasserFöRL M-V) für die Gemeinde beim StALU WM Schwerin mit Datum 11.09.2024. Als Grundlage dient die erstellte Vorplanung des Ingenieurbüro Wittenburg Stand 31.07.2019, welche im Auftrag der Gemeinde erstellt wurde.

Die Gewässerunterhaltung dieser Gewässer ist ohne erfolgten Gewässerausbau in diesem Bereich nicht gegeben. Der WBV ist von jeglichen Schadenersatzansprüchen freizuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bruer
Geschäftsführerin

Anlage
Antrag und Vorplanung

Verbandsvorsteher: Uwe Schönfeld
Geschäftsführerin: Andrea Bruer
Gläubiger-ID: DE32ZZZ00001310445

Bankverbindung:
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN: DE43 1405 1308 0002 5479 70 · BIC: GENODEF1GUE
IBAN: DE28 1203 0000 1005 2875 50 · BIC: BYLADEM1001

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken äußert.

Die Hinweise des WBV auf die unzureichenden Vorflutverhältnisse der Gewässer zweiter Ordnung 7/8 und 7/8/B2 werden zur Kenntnis genommen. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer zum Abfluss des anfallenden Wassers nicht gegeben ist.

Die Vermutung des WBV, dass die zunehmende Vernässung der Fläche zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung führte, wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar nordöstlich an den Siedlungszusammenhang an. Die Nachfrage nach weiterem Wohnraum im Gemeindegebiet sowie die vorhandenen Strukturen (Anbindung an Verkehrsraum) ermöglichen eine bauliche Erweiterung des Bereiches. Die angrenzenden naturräumlichen Elemente (Heckenstruktur im Norden) ergeben räumliche Grenzen, sodass sich der Änderungsbereich für eine bauliche Arrondierung der Ortslage Mallentin eignet.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches u. a. den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser regelt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass zur Sicherung der Vorflut ein Gewässerausbau durchzuführen ist und die Gewässerunterhaltung ohne den Ausbau in dem Bereich nicht gegeben ist.



Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Straße 7/9 - 23936 Grevesmühlen

Amt Grevesmühlen-Land
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ta

Tim Andersen
Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen
Tel. 03881 757-610
Fax 03881 757-111
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

1. Oktober 2024

2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin Reg.-Nr. 3379/09

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.09.2024 (Posteingang 23.09.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin (Planungsstand 15.08.2024).

Das Planungsziel der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes besteht darin, Flächen, die nordwestlich an die bebaute Ortslage von Mallentin angrenzen, planungsrechtlich für die Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten. Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft gewidmete Fläche, soll angepasst werden.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

Allgemeines

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Die Kosten für eventuell notwendige Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplanänderung die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden kann, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nebenstehenden Hinweise bzw. Forderungen berücksichtigt werden.

Zu Allgemeines

Der Hinweis zur Genehmigung einer Eigenwassergewinnungsanlage wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 in die Begründung aufgenommen.

Die weiteren allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seite 1/2

Anschrift
Zweckverband Grevesmühlen
Karl-Marx-Straße 7/9
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0
Fax 03881 757-111
info@zweckverband-gvm.de
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin
HRA 2884
St.-Nr.: 079/133/80708
USt.-IdNr.: DE13744833

Bankverbindung
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE28 1405 1000 1000 0442 00
BIC: NOLADE21WIS

Zweckverband Grevesmühlen
1. Oktober 2024
Seite 2/2

1. Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine vertraglich gesicherten Hydranten zur Löschwasserversorgung. Die notwendige Bedarfsdeckung ist mit der Gemeinde Stepenitztal zu klären.

2. Wasserversorgung

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes ist über eine Erweiterung der Leitungsbestände grundsätzlich möglich.

Wie bereits in der Begründung erwähnt, befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf, deren Ver- und Gebote neben der benannten Normung unbedingt zu beachten sind.

3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem neuen Wohngebiet ist über die Erweiterung der vorhandenen Leitungsbestände grundsätzlich möglich. In der weiteren Vorbereitung der Planung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen ausreichend sind, um auch das Schmutzwasser aus der neu zu schaffenden Bebauung problemlos ableiten zu können. Evtl. sind auch Veränderungen an den vorhandenen Anlagen und Systemen erforderlich.

4. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu bevorzugen.

Laut eingereichter Begründung ist eine Versickerung entsprechend des durchgeführten Bodengutachtens nur bedingt möglich. Somit ist dem ZVG innerhalb des B-Planverfahrens ein entsprechendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorzulegen.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Cornelia Kumbnuss
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung
Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Zu 1. Löschwasser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann und sich im Änderungsbereich derzeit keine vertraglich gesicherten Hydranten zur Löschwasserversorgung befinden.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 geklärt.

Zu 2. Wasserversorgung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung des Gebietes über eine Erweiterung der Leitungsbestände grundsätzlich möglich ist und sich der Änderungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf befindet.

Zu 3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über die Erweiterung der vorhandenen Leitungsbestände grundsätzlich möglich ist.

Die weiteren Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet.

Zu 4. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bevorzugen ist.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
2. Oktober 2024 | Flächennutzungsplan der Gemeinde Stepenitztal, hier: 2. Änderung des
Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin
AZ: 04-01/14/110

Vorgangsnummer: 111765112/ Lfd.Nr. 02726-2024 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_125333
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir werden zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: T.NL.Ost.PTI.23.Eingaben.Dritter@telekom.de.

Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Anlagen
1 Lageplan

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T.NL.Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Ute
Glaesel

Digital signiert von Ute Glaesel
DN: OID.2.5.4.97=VATDE=, o=Deutsche Telekom Technik GmbH, SERIALNUMBER=O=603932, SN=Glaesel, G=Ute, CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments
Ort:
Datum: 2024.10.02 06:13:43+02'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

Die übergebenen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Die weiteren Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Von: leitungsakunft@wemacom.de
Gesendet: 27.09.2024 08:18
An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>
Betreff: 02810: Flächennutzungsplan der Gemeinde Stepenitztal, hier: 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin

Reg.- Nr.: XTPD 2024/02810

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsakunft | www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Leitungsbestand der WEMACOM außerhalb des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befindet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung ist auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 möglich. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch mit dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist und dieser kein Leitungsbestand der WEMACOM beinhaltet, ist eine Berücksichtigung nicht erforderlich.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Hinweis:

-

Aufgrund eines Urteils des BGH (Urteil vom 13.04.2023 - III ZR 17/22), weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass unterirdisch verlegte Betriebsmittel, durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen sind.

Sollten die von uns, zur Verfügung gestellten Planausschnitte oder auch Teile von Planausschnitten nicht bemaßt sein, gelten Sie als "Lage ungenau". Das hat ebenfalls zur Folge, das fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, vor Ort durchzuführen sind.

Diese können folgende gängige Methoden beinhalten: Ortung, Querschläge, Suchschlitze und Handschachtung.

Wir bitten dies zu beachten! Vielen Dank.

Beschädigung von Versorgungsanlagen

-

Bei allen Arten von Beschädigungen an Versorgungsleitungen und -anlagen sind sofort und unverzüglich die **WEMACOM** unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu informieren.

Hierfür wenden Sie sich bitte an die

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sich innerhalb des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung kein Leitungsbestand befindet, ist eine Berücksichtigung nicht erforderlich.

Störungsannahme der WEMACOM, Telefon 0385-2027-9858

-

Erreichbarkeit: Mo-Fr (08:00-20:00) / Sa (09:00-18:00)

-

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

André Matthews
Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224
leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de



WEMACOM Telekommunikation GmbH | WEMACOM Breitband GmbH

Zeppelinstraße 1 | 19061 Schwerin

Geschäftsführer: Dipl. Ing. Volker Buck, Dipl. Ing. Torsten Speth
Amtsgericht Schwerin | HRB 5753 | Amtsgericht Schwerin | HRB 12555