



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Amt Neukloster – Warin
 Für die Gemeinde Glasin
 Hauptstraße 27
 23992 Neukloster

Telefon 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 86311
E-Mail a.dittmer@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, 21.06.2022

**Bebauungsplan Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens
 vom 19.05.2022, hier eingegangen am 25.05.2022**

Sehr geehrte Frau Mansour,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“ der Gemeinde Glasin mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 24. März 2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

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

Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Glasin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. die Sanierung des sozialtherapeutischen Betreuungszentrums in Poischendorf schaffen. Geplant ist eine Kapazitätsaufstockung sowohl für die stationäre Betreuung als auch für die ambulante Tagesstätte.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB einer gerechten Abwägung zuzuführen. Indem § 1 Abs. 1 die Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einsetzt, konstituiert er eine objektive Verknüpfung zwischen Ziel und Mittel, der zufolge der Planinhalt als solcher objektiv geeignet sein muss, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Damit sind grundsätzliche rechtliche Tatbestandsvoraussetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen begründet, die ihrem Wesen nach nicht der Regelung von Einzelfällen, sondern der städtebaulichen Ordnung des Ganzen dienen müssen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im Rahmen der Gesetzesänderung des Jahres 2013 wurde dem Absatz 2 beigefügt, dass die Grundsätze der Sätze 1 und 2 des Absatzes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Die Bodenversiegelung sollte demnach auf das notwendige Maß begrenzt werden, auch sollen Alternativen zum ausgesuchten Plangebiet untersucht werden. Hat die Gemeinde noch andere Flächen, die hierfür geeignet sind? Eine Untersuchung dazu beinhaltet nicht nur die Aussage, es sind keine anderen Flächen zu Verfügung, sondern eine Auseinandersetzung mit der Problemstellung, die Teil der Begründung sein muss.

Eine Kartierung zur Einhaltung der maximalen Bodenpunkte ist dem Entwurf beizulegen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese gibt vor das Flächen für die Landwirtschaft ab einer Bodenpunktzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Der festgesetzte Bezugspunkt ist in die Planzeichnung zu übernehmen.

Planzeichenerklärung:

Das Planzeichen für Grünfläche – Hecke ist nicht Bestandteil der Planzeichenverordnung und besitzt damit keine rechtssichere Grundlage. Es ist entsprechend zu ändern.

Text - Teil B:

Zu 1.2

Die Festsetzung ist nicht eindeutig und zweifelsfrei. Wo genau wird die Gebäudehöhe gemessen? Es ist ein oberer und ein unterer Bezugspunkt festzusetzen.

Zu 3.

Ist der private Eigentümer für die Pflege und der Unterhalt der festgesetzten Maßnahmen verantwortlich? Eventuelle Begehrlichkeiten sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln und festzuhalten.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 3.

Die Ver- und Entsorgung ist bis Satzungsbeschluss abschließend zu regeln.

Zu Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung sind unter den örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

Zu 4.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

FD Bauordnung und Umwelt

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder

hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Satzung Vorentwurf Teil B - Text

Hinweise 4. Absatz

folgendes zu ersetzen:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

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.	
Es bestehen Nachforderungen.	

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden.

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in derselben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss nachgewiesen

werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). Sofern externe oder interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen sind diese im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit der Kompensationsfläche ist ebenfalls zu erbringen.

Zur Eingriffsbilanzierung folgende Hinweise:

Es ist darzulegen warum dem Biotoptyp PGN ein Wert von 0,8 zugewiesen wurde.

Nach Pkt. 1.1. i. V. m. Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind auch nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m gemessen in einer Höhe von 1,3 m kompensieren. Die erforderlichen Plantagen sind im B-Plan darzustellen,

Das für die Kompensation verwendete Ökokonto ist aus derselben Landschaftszone (LZ 3 – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte) zu wählen.

Entsprechend Pkt. 2.3 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) sind jegliche Biotope die verändert bzw. beseitigt werden als Funktionsverlust bilanzseitig für den Geltungsbereich des B-Plans zu bewerten (vgl. Pkt. 5.3 des Umweltberichts).

Pflanzliste 1: Cornus Mas – Kornelkirsche ist nicht regionaltypisch und sollte ausgetauscht bzw. weggelassen werden.

Baumschutz

Die östlich gelegene Grünfläche ist dem Nutzungstyp Hausgarten zu zuordnen. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V unterliegen in Hausgärten lediglich Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen dem gesetzlichen Schutz. Im Bestandsplan der Biotoptypen ist die Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungsformen darzustellen und ggf. schriftlich zu erläutern. Im Regelfall wird der Hausgarten optisch von anderen Nutzungsformen durch feste Zäune/Gehölzreihen/Hecken abgegrenzt.

Für die dem Schutz des § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegenden Bäume ist der Erhalt vorzusehen. Die geschützten Bäume sind in der Planzeichnung maßstabsgerecht anhand des Wurzelbereichs (Kronentraufe + 1,5 m) darzustellen. Die Baugrenze ist außerhalb des Wurzelbereichs zu legen. Es sind konkrete Schutzmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen festzusetzen (Vermeidung von Abgrabungen/Aufschüttungen/Ablagerungen/Überfahrungen oder anderen bodenverdichtenden bzw. bodenverletzenden Handlungen z. B. durch ortsfeste Bauzäune).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fällung bzw. Beeinträchtigung von nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Bäumen einer Genehmigung bedürfen. Da konkrete Begründungen zu Fällungen/Beeinträchtigungen an geschütztem Baumbestand nicht dargelegt wurden sowie die Vermeidbarkeit dessen augenscheinlich gegeben ist, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V nicht in Aussicht gestellt. Dies ist entsprechend bei der Überarbeitung des B-Plans zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit sind die Stammumfänge des Baumbestandes in Tabelle 2 Umweltbereich zu ergänzen. Bei mehrstämmigen Bäumen sind jeweils die einzelnen Stämme zu vermessen. Sofern einer der Stämme einen Umfang von mindestens 1 m hat, handelt es sich insgesamt um einen geschützten Baum.

Auch wenn die Kastanien nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V nicht geschützt sind, sollte ein Erhalt dieser landschaftsbildprägenden Bäume angestrebt werden.

Begründung

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt. Zu beachten sind die entsprechenden Ausnahmen nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 – 6 NatSchAG M-V.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass B-Pläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Ausnahmen/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Bearbeitung Frau Schröder

NSG, LSG oder ND sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3

NatSchAG vor, 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 vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

4. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist durch die Planung nicht betroffen.

5. Artenschutz

Bearbeitung Herr Sönnichsen

Für eine abschließende Bearbeitung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einzureichen, die voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellt. Sofern ggf. auch Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden, sie diese ebenfalls mit darzustellen.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann zwar auf Grundlage einer Potentialanalyse erfolgen, in diesem Fall ist jedoch eine Worst-Case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (u.a. LUNG 2012). Dies führt in den meisten Fällen zu höheren artenschutzrechtlichen Auflagen, als wenn eine Kartierung durchgeführt wird und sich die Maßnahmen an konkreten Ergebnissen orientieren.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen (LUNG 2012). Laut den vorliegenden Unterlagen wurde eine entsprechende Untersuchung durch die Gemeinde bereits beauftragt und wird im weiteren Verfahren eingereicht.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

HZE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

LUNG, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. Erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Untere Behörden für Abfall und Bodenschutz

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

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.	x

Hinweise die in den B-Plan aufgenommen werden sollten:

1. Abtragsmaterialien aus Auffüllungen oder mit Fremdbestandteilen wie Schutt sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu deklarieren. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zu 1.

In Teilbereichen wurden bauliche Anlagen / Befestigungen zurückgebaut. Nach früherem Abbruch kommen häufig Fremdstoffe vor, welche abfallrechtlich relevant sind.

Hinweise:

Ab 01.08.2023 treten die neue EBV (Ersatzbaustoffverordnung) und für Bodenfunktionen die überarbeitete BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) in Kraft. Es wird empfohlen diese bereits frühzeitig anzuwenden.

Bei Abbruch oder Umbau bestehender Gebäudesubstanz ist die frühzeitige Erstellung eines Schadstoffkatasters i.d.R. sinnvoll.

Für Betreuungseinrichtungen ist die Gewerbeabfallverordnung mit Separierungs- und Dokumentationspflichten anzuwenden (§ 3 GewAbfV).

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung entspr. GewAbfV erfolgen. Bau- und Abbruchabfälle sind, in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik einzuteilen. Die Getrennthaltung ist zu dokumentieren (§ 8 GewAbfV).

Spezialgesetze wie AltholzV, GefahrstoffV u.a. bleiben zu berücksichtigen

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

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.	

Als angebracht erachtete Festsetzungsinhalte:

1. Unbelastetes gefasstes Regenwasser ist der 100 m nördlich gelegenen Niederung zuzuleiten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
2. Flächen mit schützenswerten Bodenfunktionen sind während der Bauphase durch ortsfeste zu erhaltende Auszäunung wirksam vor Inanspruchnahme durch Befahren, Lagerung oder andere Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
3. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen zu mindestens 50 % mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen, deren begrünter Fugenanteil mindestens 30 % beträgt. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
4. Niveauveränderungen von mehr als 0,2 m außerhalb von zulässigen Gebäuden und deren statisch erforderlichen Schüttkegeln sind zu 50 % auf die GRZ II anzurechnen. (§ 19 (4) BauNVO)

Begründung

Zu 1.

100 m nördlich befindet sich eine Niederung mit Ausläufern bis in oder nahe an das Planungsgebiet. Dort sind Moore / organische Böden nach KBK 25 erfasst (siehe auch Umweltbericht Pkt. 3.4.3). Solche Böden sind besonders empfindlich gegen Austrocknung und sollen möglichst wieder vernässt werden.

Hinweise:

Wasserstandsanhebungen im Rahmen der Planungen sollten angestrebt werden. Spätere eventuelle Vernässungen dürfen nicht durch das Vorhaben verhindert oder erschwert werden.

Historische Karten (Schmettau 1788) deuten auf mögliche Ausdehnung der Niederung bis in den Vorhabenbereich hin. Soweit eigene Kenntnisse des Baugrundes, insbesondere für den westlichen Bereich nicht vorliegen, werden frühzeitige Sondierungen empfohlen.

Zu 2.

Schadverdichtungen lassen sich i.d.R, nicht wieder vollständig beheben. Dies gilt besonders für bindige Böden. Als Biotoptyp wurde nördlich mit Datum 15.03.2022 Lehm- bzw. Tonacker kartiert. Der Umweltbericht zitiert des Geodatenportal mit: Bodentyp Lehme und Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, mehr als 40% hydromorph. Festgesetzte Grünflächen während der Bauphase auszuzäunen, bietet sich besonders an. (Teilweise korrespondiert dies mit den Anforderungen des Baumschutzes.)

Zu 3.

Versickerungsfähige Beläge dienen zur Verminderung des Regenwasserabflusses und zum Erhalt oder zur Entwicklung von Teilfunktionen des Bodens, insbesondere wenn diese zusätzlich bewachsen sind. Es soll daher geprüft werden, wie weit Ebenheit von befestigten Flächen nicht erforderlich ist (z.B. Mitarbeiterparkplätze, oder ein Teil von diesen). Dort bieten sich z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotter- oder Kieswege an. Die o.g. prozentualen Angaben sind ein üblicher Vorschlag und sollen für den speziellen Betrieb angepasst werden.

Zu 4.

Die Aussage des Umweltberichtes, es sei davon auszugehen, dass im Gefüge der Bodenorganismen durch den Bodenauf- und -abtrag lediglich vorübergehende Störungen hervorgerufen werden (vorausgesetzt sie werden anschließend nicht versiegelt), ist gerade bei bindigen Böden nicht nachvollziehbar. Regenerationsprozesse, welche dies annähernd wieder ausgleichen, bedürfen bei größeren Mächtigkeiten vieler Jahrzehnte (nicht mittelfristig). Geringe Erheblichkeit ist außerhalb zuvor befestigter Flächen nach Aktenlage nicht nachvollziehbar.

Soweit Massenausgleich innerhalb der Baumaßnahme angestrebt wird, bedarf dies insbesondere bei bindigen Böden kompetenter Prüfung und Vorbereitung.

Um den Gestaltungsspielraum nicht übermäßig einzuschränken, wird in Anlehnung an die DIN 19731 vorgeschlagen, 0,2 m Niveauveränderungen grundsätzlich zu tolerieren und weitere Modellierung über die anteilige (z.B. 20 -50 %) GRZ II – Anrechnung zu ermöglichen.

Hinweise:

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetzes dokumentiert. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Arbeitsgrundlagen:

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

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.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

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 Wismar übertragen. Da das betroffene Objekt über eine Kleinkläranlage entsorgt wird, obliegt dem Zweckverband Wismar die Schlamm Entsorgung.

Für die Wartung und Instandsetzung der Kleinkläranlage ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Die bisher bereits gepachtete Nutzung des Objektes durch den DRK – Landesverband überschreitet die Reinigungsleistung der bestehenden Tropfkörperanlage. Die Sanierung ist in Abstimmung des Eigentümers mit dem Wartungsbetrieb erforderlich.

Mit einer Erweiterung des Betreuungszentrums ist die Reinigungsleistung der bestehenden Kläranlage anzupassen bzw. eine neue Kläranlage zu errichten. In diesem Zusammenhang

ist die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis Reg. Nr. 66.11-10/20-74023-081-14 anzupassen bzw. eine neue Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. **Eine rechtlich gesicherte Abwassererschließung ist Voraussetzung für die Erweiterung dieses sozialtherapeutischen Zentrums.**

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 Glasin. Die Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs/ Anliegergebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde Glasin in Abstimmung mit dem Eigentümer im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen.

Vorraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde Glasin entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne

diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus **Einzelanlagen** in oberirdische Gewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Das Plangebiet wird östlich vom Gewässer II. Ordnung „Teplitzer Bach“ tangiert, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Hellbach-Conventer befindet. Der Verband ist im Verfahren zu beteiligen. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen ab Böschungsoberkante von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG). Zuständig für den Gewässerausbau ist die Gemeinde. Das Verwaltungsverfahren kann im Rahmen der Bauleitplanung oder als gesondertes wasserrechtliches Verfahren erfolgen.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

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

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

DIN 18005:

„Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die **Abwägung** kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Wo **im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung** von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere der gesunden Wohnbedingungen vor?

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird. Bei der Bewertung der gesunden Wohnverhältnisse ist der §136 (3) Nr.1a BauGB² maßgeblich. Ob städtebauliche Mängel vorliegen, soll insbesondere unter Berücksichtigung der Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse der betroffenen Wohnungen beurteilt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.

Schädliche Umwelteinwirkungen liegen nicht vor, soweit die Grenzwerte der 16. BImSchV³ für die jeweiligen Gebiete nicht überschritten werden.

Über dieser „einfach-rechtlichen“ Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen beginnt der verfassungsrechtlich kritische Bereich mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (der im konkreten Fall klar unterschritten wird).

Zur Zumutbarkeit der Einkapselung äußerte sich das BVerwG im Urteil 4 C 4/05 vom 21.09.2006:

„Zu den Schutzgütern, denen bei Bestimmung der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeit Rechnung zu tragen ist, gehört die „angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse“, die auch die Möglichkeit störungsfreien Schlafens umfasst. Dies ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von jeher anerkannt (vgl. etwa Urt. vom 21.5.1976 - IV C 80.74 - BVerwGE 51, 15, 33 und Urt. vom 29.1.1991 - 4 C 51.89 - BVerwGE 87, 332, 373). Welche Wohnqualität angemessen ist, ist nicht statisch festgelegt, sondern kann im Laufe der Zeit Wandlungen unterliegen, die in Bestrebungen des Gesetzgebers oder auch in sich verfestigenden Anschauungen des täglichen Lebens ihren Ausdruck finden können. Vor diesem Hintergrund geht der Senat davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.“

Im Hamburger Leitfaden ‚Bauleitplanung‘ heißt es deshalb:

„Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen der Formulierung „vergleichbare Maßnahmen“ abzulehnen, die darauf hinaus laufen, Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalsten Spaltöffnungen zu ermöglichen.“ ...

„Architektonisch-gestalterische Elemente sowie geringfügige ökonomische Konsequenzen müssen daher in stark lärmbelasteten Bereichen gegenüber dem Abwägungsbelang „Lärm“ zurückstehen.“

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens richtet sich demnach nicht nach den Regelungen der DIN 4109, sondern nach den einschlägigen Richtlinien/Verordnungen (16.BImSchV, 18.BImSchV, DIN 18005, TA Lärm) die den Außenlärmpegel zu Grunde legen. Die Definition der **gesun-**

den Wohnbedingungen im immissionsschutzrechtlichen Sinne ist immer an den Außenlärmpegel geknüpft, solange nicht die Lärmübertragung innerhalb von Gebäuden betrachtet wird.

Von gesunden Wohnbedingungen kann bei allen Wohnräumen dann nicht ausgegangen werden, wenn deren Beurteilungspegel Außen über den Grenzwerten der 16.BImSchV liegt.

„Eine unmittelbare Anwendung der 16. BImSchV auf Bestandsstraßen ist aufgrund des auf den Bau oder eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen beschränkten Anwendungsbereichs nicht möglich. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der Rechtsprechung der Instanzgerichte werden die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch im Rahmen der Prüfung gem. § 45 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 StVO auch für Bestandsstraßen als Orientierungswert herangezogen. (BVerwG, Urteil vom 22. Dezember 1993 – 11 C 45/92 – zitiert nach juris, Rn. 30; VG Oldenburg, Urteil vom 13. Juni 2014 – 7 A 7110/13 – zitiert nach juris, Rn. 88; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 21. März 2012 – 11 B 10.1657 – zitiert nach juris, Rn. 28; VG Bremen, Beschluss vom 22. Oktober 2015 – 5 V 1236/15 – zitiert nach juris, Rn. 16)“.

„Für die Frage, wann die Zumutbarkeit einer Lärmbelastung überschritten wird, (und somit gegebenenfalls ein Anspruch gegen die zuständige Behörde auf ein Einschreiten besteht) können neben den Lärmschutz-Richtlinien-StV die Grenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV als Orientierungswerte herangezogen werden.“⁴

Ergebnis des Gutachtens:

Lt. Gutachten werden die Orientierungswerte tags als auch nachts erheblich überschritten. Im Tageszeitraum werden an der östlichen Baugrenze 59dB(A) (**4dB(A) Überschreitung**) und an der westlichen Baugrenze 58dB(A) und im Nachtzeitraum östlich 52dB(A) (**7dB(A) Überschreitung**) und westlich 50dB(A) prognostiziert.

Damit wird ein relevanter Lärmschutzkonflikt zwischen dem bestehenden Straßenverkehr und der sehr dicht heranrückenden Wohnnutzung identifiziert.

Allerdings erfolgt eben keine Betrachtung, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand/Abstandsvergrößerung/Vorhangfassade) möglich sind.

Es wird ohne jede erkennbare Abwägung, die u.a. in der DIN 18005 aber auch in aktueller Rechtsprechung gefordert wird, allein passiver Lärmschutz als Lösung empfohlen. Dies ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unzulässig. Der 4. Senat des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes hat durch Urteil vom 29. März 2012 (Az. 4 C 694/10.N) einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Wohngebietes für rechtswidrig erklärt. Das Urteil stärkt den Schutz der Bewohner gegenüber Verkehrslärm bei der Bauleitplanung, weil es von den Städten/Gemeinden bei erkennbaren Konflikten mit Lärm die Entwicklung eines schlüssigen und verbindlichen Lärmschutzkonzeptes fordert.

Das OVG Lüneburg formulierte in seinem Urteil (Beschluss vom 21. Februar 2020 – 1 MN 147/19 –, juris) den Leitspruch: „Auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung ist die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten möglich, **wenn dafür entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen und jedenfalls im Gebäudeinneren zumutbare Lärmwerte erreicht werden** (Anschluss an BVerwG, Urt. v. 22.3.2007 - 4 CN 2.06 -, BVerwGE 128, 238).“

Diese gewichtigen städtebaulichen Gründe wurden eben nicht aufgeführt. Ein direktes Ausweichen auf passiven Schallschutz ist deshalb unzureichend. Allerdings wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits jetzt bezweifelt, ob es derartige städtebauliche Zwangslagen vor Ort gibt.

Es wird deshalb die Untersuchung von aktiven Schallschutzmaßnahmen gefordert, die die maßgeblichen Außenwerte unter die Grenzwerte der 16.BImSchV als Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen bringen. Innerhalb des Bereiches zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Grenzwerten der 16.BImSchV hingegen sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zulässig.

¹ DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987 Schallschutz im Städtebau

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

³ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I Nr. 61, S. 2269) in Kraft getreten am 1. Januar 2015

⁴ Wissenschaftliche Dienste Deutscher Bundestag, Sachstand - Verkehrslärmschutz an Bestandsstraßen, WD 7 - 3000 – 021/16, vom 03.03.2016

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Neukloster-Warin
z.H. Frau Moratzky
Hauptstr. 27
23992 Neukloster



Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-148-22-5122-74023
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 8. Juni 2022

Satzung der Gemeinde Glasin über den B-Plan Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“ sowie 4. Änderung des FNP

Ihr Schreiben vom 19. Mai 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch das o.g. Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Belange berührt. Das Vorhaben soll zu einer Kapazitätsaufstockung der stationären und der ambulanten Tagesstätte führen. Es ist vorgesehen, ein weiteres Gebäude, welches sich im Außenbereich befinden würde, zu errichten. Der entstehende Kompensationsbedarf soll über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, eine Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“ umzuwidmen.

Es werden keine Bedenken und Hinweise geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Im Auftrag


Anne Schwanke



Amt Neukloster-Warin
-Der Amtsvorsteher-
Hauptstraße 27
23992 Neukloster



Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen: 621.3129;621.42
Ihr Bearbeiter: Frau A. Moratzky

Lübow, den 05.07.2022

Satzung der Gemeinde Glasin über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum Poischendorf“ sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwürfe vom 24.03.2022 und 14.03.2022)

Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Reg.-Nr. 312/2022
Az 3-13-1-10-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, nehmen wir zum o.g. Vorentwürfen wie folgt Stellung:

- geplante Nutzung: sonstiges Sondergebiet Erweiterung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“, Um- und Neubau, Kapazitätsaufstockung stationäre Betreuung und ambulante Tagesstätte
- Gemarkung Poischendorf, Flur 1, Flurstücke 36/7, 37/7, 38/1 und 39 (teiw., L10)
- Fläche gesamt: ca. 0,7 ha
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall: ...m³/d,...m³/h ??
- Anzahl der Betten/Personen:.....??
(bitte ergänzen)

Trinkwasserversorgung

Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes gesichert. Für das vorhanden Gebäude besteht ein Trinkwasseranschluss (d50/d40 PE), an die bestehende Versorgungsleitung d 125 PE. In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung und dem erhöhten Wasserbedarf, ist diese Anschlussleitung ggf. in einer größeren Dimension zu ersetzen oder umzuverlegen.

Auf dem Flurstück 38/2 befindet sich eine technische Anlage des Zweckverbandes Wismar, die Trinkwasserdruckstation Tüzen. Die Zuwegung zu dieser Anlage über die Flurstücke 37/1 und 38/1 ist, über die Bewilligung einer Dienstbarkeit zum Geh- und Fahrrecht, gegenüber dem Zweckverband Wismar zu sichern.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt nur im Rahmen der mit der Gemeinde Glasin abgeschlossenen Vereinbarung vom 19.07./26.07.2018 für den Ortsteil Poischendorf als gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Für die Ortslage Poischendorf wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit.

Die Abwasserbehandlung muss grundstücksbezogen durch den Antragsteller erfolgen. Forderungen des Landkreises Nordwestmecklenburg - Untere Wasserbehörde – zur dezentralen Abwasserbehandlung sind zu beachten. Eine Kopie der an die erweiterte Nutzung angepassten Wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist dem Zweckverband Wismar vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabine Meier
Leiterin Anschluss –
und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauszug Wasser (WV) M 1:500

Von: Sebastian Schubert [mailto:schubert@wbv-mv.de]

Gesendet: Mittwoch, 15. Juni 2022 15:41

An: Moratzky, Anne <anne.moratzky@neukloster.de>

Betreff: S 22-125-00 Bebauungsplan Nr. 7 - Gemeinde Glasin -
"Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf" sowie 4. Änderung des F-Plans

S 22-125-00 Bebauungsplan Nr. 7 - Gemeinde Glasin - "Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf" sowie 4. Änderung des F-Plans

Stellungnahme zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

Das angezeigte Gebiet liegt auf der Grenze zum WBV „Obere Warnow“, Warin.

→ Siehe Karte im Anhang (PDF-Datei)

Die Vorflut für das Gebiet ist das Gewässernetz des WBV „Obere Warnow“.

Daher haben wir Ihre Unterlagen zuständigkeitshalber an diesen WBV weitergeleitet.

Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung unseres Verbandes sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Bitte informieren Sie uns, wenn Sie die Stellungnahme auch in Papierform erhalten möchten.

Wenn Sie Fragen haben erreichen Sie uns unter den unten angegebenen Telefonnummern.

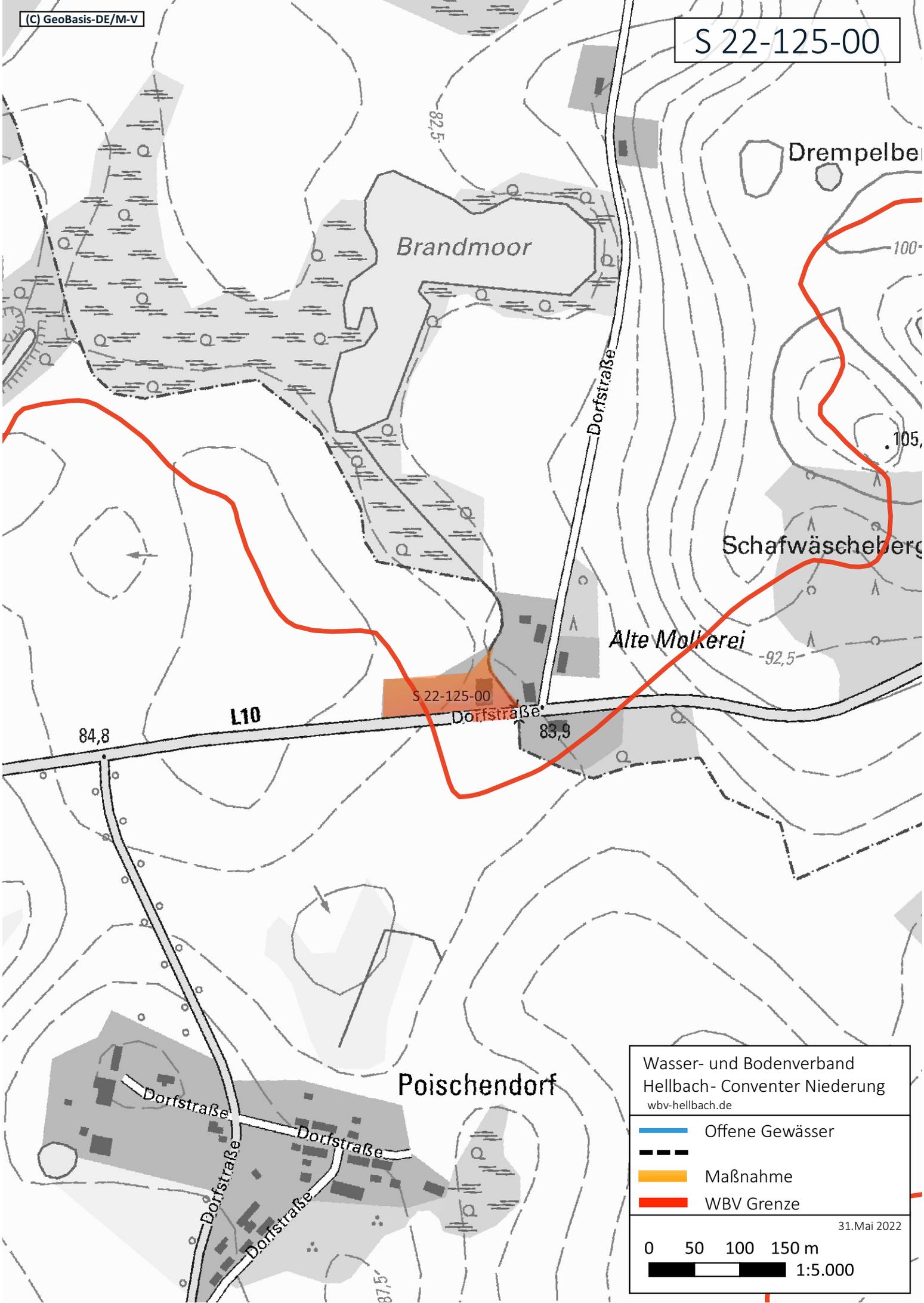
Freundliche Grüße
Sebastian Schubert

—

Dipl.-Ing. Sebastian Schubert
Verbandsingenieur
Wasser- und Bodenverband
Hellbach – Conventer Niederung
Wismarsche Straße 51 | 18236 Kröpelin

Telefon 038292-7326 | Mobil 017 59 78 58 38

schubert@wbv-mv.de | wbv-hellbach.de



Wasser- und Bodenverband
Hellbach- Conventer Niederung
wbv-hellbach.de

- Offene Gewässer
- Maßnahme
- WBV Grenze

31.Mai 2022

0 50 100 150 m
1:5.000