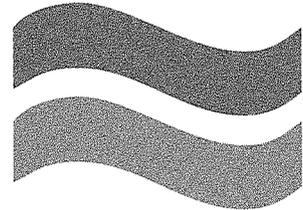


# Wasserzweckverband Strelitz

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Die Verbandsvorsteherin



Wasserzweckverband Strelitz · Wilhelm-Stolte-Straße 90 · 17235 Neustrelitz

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Bauleitplanung  
R.- Breitscheid- Straße 24  
17252 Mirow

|   |
|---|
| Eingegangen:<br>Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte                              |
| 04. März 2021   |
|  |

Wilhelm-Stolte-Straße 90  
17235 Neustrelitz  
Tel.: (03981) 474 316  
Fax: (03981) 474 318  
www.wzv-strelitz.de  
eMail: info@wzv-strelitz.de

Rückfragen an: Frau Klevenow  
Durchwahl: 206

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
nm-kl

Datum  
2021-03-01

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ in Wustrow, Strasener Chaussee 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

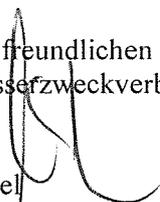
Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über einen Trinkwasserhausanschluss in PE 63. Die erforderliche Änderung des Hausanschlusses durch den geplanten Rückbau des Gebäudes ist rechtzeitig bei uns zu beantragen. Das Bebauungsplangebiet soll weiterhin über einen Trinkwasserhausanschluss und eine Messeinrichtung versorgt werden.

Weiterhin ist das Grundstück mit einer Abwasserdruckrohrleitung an die öffentliche Schmutzentwässerung angeschlossen. Die vorhandene Abwasserhebeanlage gehört zur Kundenanlage. Des Weiteren erfolgt die Schmutzwasserentsorgung für drei in der Nähe des Plätlinsees befindlichen Bungalows noch über eine Sammelgrube. Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist in die öffentliche Schmutzentwässerung abzuleiten. Die vorhandene Sammelgrube ist außer Betrieb zuzunehmen. Für die notwendige Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage ist bei uns rechtzeitig der Entwässerungsantrag einzureichen.

Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Wasserzweckverband Strelitz

  
Düsel  
Geschäftsführer

Bankverbindung:  
Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
IBAN: DE34150517320037001826  
BIC: NOLADE21MST

Registergericht:  
Amtsgericht Neubrandenburg  
HRA-1446  
Steuer-Nr. 075/144/02366  
USt - IdNr. DE162122765

Verbandsvorsteherin:  
Constance von Buchwaldt  
Geschäftsführer:  
Ralf Düsel

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Helmut-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
R.-Breitscheid-Str. 24  
17252 Mirow

per E-Mail: [kubanke@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de](mailto:kubanke@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de)

Bearbeiter: Frau Slowikow  
Telefon: (0395) 777 551-106  
e-mail: [julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de](mailto:julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de)  
ROK-Reg.-Nr.: 4\_046/19  
Datum: 11.02.2021

## **Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetzes – BüGembe- teilG M-V v. 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) sowie Erlass des Ministeriums für Energie, Infra- struktur und Digitalisierung M-V (Anzeigeerlass) v. 22. Januar 2020 (Amtsblatt M-V S. 51)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpom- mern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M- V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 19.01.2021 (Posteingang: 25.01.2021)
- Planzeichnungsentwurf zum vB-Plan „Wustrower Freiheit“, Stand: Januar 2021
- Begründungsentwurf zum vB-Plan „Wustrower Freiheit“, Stand: Januar 2021
- Fachbeitrag Artenschutz, Stand: September 2020
- Bebauungsstudie mit Ansichten zu den Baugruppentypen, Stand: Oktober 2019
- Bebauungsstudie Lageplan, Stand: Oktober 2019

### **1. Planungsziel:**

Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern auf dem Areal des ehemaligen Kinderferienlagers am Plätlinsee im nördlichen Bereich der Strasener Chaussee in der Gemeinde Wustrow.

## 2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen (Programmsatz 4.6(7) LEP M-V).

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 3.1.3(18) RREP MS sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich-gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,
- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen

Gemäß Programmsatz 3.1.3(19) RREP MS sollen Wochenendhausgebiete und überwiegend eigengenutzte Campingplatzgebiete in der Regel nicht in den Tourismusschwerpunkträumen errichtet werden. Das Plangebiet ist in der Gesamtkarte M 1 : 100.000 des RREP MS als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,65 ha. Die Fläche befindet sich südwestlich des Plätlinsees und nördlich der Strasener Chaussee. Der Investor plant die Umnutzung des Standortes des ehemaligen Kinderferienlagers am Plätlinsee als Sondergebiet für Ferienhäuser. Es sollen ca. 14 Wohneinheiten auf dem Gelände entstehen, welche als Ferienhäuser genutzt werden sollen. Das Plangebiet wird gegenwärtig durch vorhandene Bauungen (ruinös) geprägt.

Zum Vorhaben wurde bereits im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 29.10.2019 (zum damaligen Zeitpunkt unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Lakeside“) sowie nach Bekanntgabe des Investorenwechsels mit Schreiben vom 30.11.2020 Stellung genommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

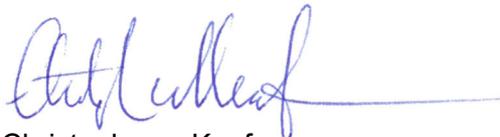
Es ist festzustellen, dass sich die Grundzüge der Planung mit dem Bebauungsplan unter der neuen Bezeichnung „Wustrower Freiheit“ nicht geändert haben. Die nun vorliegenden aktuellen Planungsunterlagen beinhalten die Abänderung des Planvorhabens bezüglich der Ausweisung des Sondergebietes. Das Plankonzept sieht nunmehr nur die Entwicklung und Ausweisung eines reinen Ferienhausgebietes vor. Dadurch wird der Konflikt zu Programmsatz 3.1.3(19) RREP MS behoben (vgl. Ipl. Stellungnahme vom 29.10.2019).

Die festgestellte Vereinbarkeit der Planung mit den Programmsätzen 4.6(7) sowie 4.1(5) LEP M-V bleibt durch das neue Konzept unberührt.

Den aktuellen Planunterlagen ist weiterhin zu entnehmen, dass die aus Programmsatz 3.1.3(18) RREP MS gebotenen Kriterien zur standörtlichen Einordnung und Errichtung von Ferienhausgebieten hinreichend berücksichtigt werden.

### **3. Schlussbestimmung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.



Christoph von Kaufmann  
Leiter

nachrichtlich:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung (per E-Mail)
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per E-Mail)

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat

|  |
|--|
| Eingegangen:<br>Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte |
| 12. März 2021  |



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Wustrow über  
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
R.-Breitscheid-Straße 24  
17252 Mirow**

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

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

371/2021-502

Datum

9. März 2021

## **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit" der Gemeinde Wustrow**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit", beschlossen.

Die Gemeinde Wustrow führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit" der Gemeinde Wustrow wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben der von der Gemeinde offensichtlich unter Anwendung des § 4b BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB bevollmächtigten URBANSKY ARCHITEKTEN PartGmbH vom 19. Januar 2021 der Vorentwurf mit Begründung zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit" der Gemeinde Wustrow, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### **Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Zum Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 0395 57087-0  
Fax: 0395 57087-65906  
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900  
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin  
Adolf-Pompe-Straße 12-15  
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz  
Woldegker Chaussee 35  
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg  
Platanenstraße 43  
17033 Neubrandenburg

## I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Am Südufer des Plätlinsees beabsichtigt ein privater Investor das Areal des ehemaligen Kinderferienlagers in ein Sondergebiet, das der Erholung dient umzunutzen.

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit" der Gemeinde Wustrow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 11. Februar 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow hat mit Ablauf des 28. November 2001 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits Änderungen, welche für den durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Bereich aber nicht relevant sind.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das o. g. Plangebiet als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt. Festzustellen ist somit, dass der o. g. Bebauungsplan derzeit **nicht** aus dem Flächennutzungsplan **entwickelt** wird, so dass sich im Ergebnis folglich die Erforderlichkeit einer **Änderung des Flächennutzungsplanes** ergibt.

Darauf hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang bereits jetzt, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden.

**Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.**

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit" der Gemeinde Wustrow auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.  
Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- den Durchführungsvertrag und
- als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme abgegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow werden folgende naturschutzrechtliche Bestimmungen berührt:

- § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 bis 18 BNatSchG – Eingriffsregelung,
- § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V – Küsten- und Gewässerschutzstreifen,
- Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“,
- Vogelschutzgebiet SPA 21 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“,
- § 18 NatSchAG M-V – gesetzlich geschützte Bäume,

Folgende naturschutzfachliche und –rechtliche Anregungen und Bedenken sind bzw. sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, damit die o. g. naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden können.

- 1) Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 11 und 12 NatSchAG M-V vorbereitet. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung ist entsprechend eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018 zu erstellen.

- 2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zu wesentlichen Teilen im **50-Meter-Gewässerschutzstreifen** des Plätlinsee.  
Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.  
Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 1 können gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden.  
Ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im 50m-Gewässerschutzstreifen ist erforderlich.
- 3) Das Plangebiet liegt vollständig im **Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“**. Eine Realisierung von Bebauungsplänen in Landschaftsschutzgebieten, kann nur auf dem Wege eines **Ausgliederungsverfahrens** aus der LSG-Verordnung erfolgen.  
Hierzu ist durch die Gemeinde Wustrow ein Antrag beim Landrat als untere Naturschutzbehörde zu stellen.
- 4) Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im **Vogelschutzgebiet „Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“**.  
Grundsätzlich sind nach § 33 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.  
Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen. Deshalb hat der Vorhabenträger eine **FFH-(Vor)Prüfung** durchzuführen, um festzustellen, ob es durch den geplanten Bebauungsplan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des o.g. SPA-Gebietes kommen könnte.
- 5) **Gesetzlich geschützte Bäume** sind im Bebauungsplan darzustellen und grundsätzlich zu erhalten.

#### Hinweis:

Der gesetzlich geschützte Uferstreifen liegt außerhalb des zukünftig geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die **Steganlagen** sind daher in einem **gesonderten Verfahren** zu beantragen und werden durch die untere Naturschutzbehörde geprüft.

Gleiches gilt für die Bestandsbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches. Diese liegen vollständig im 50m-Gewässerschutzstreifen und sind bei geplanten Veränderungen bei der unteren Bauaufsicht des Landkreises MSE zu beantragen.

#### Artenschutz

Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des B-Plans. Damit können durch Vorhaben aufgrund der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung der Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Dieses kann vermieden werden, indem im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten darlegt werden.

Die Vorlage des **artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)** im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung, ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Nähere Hinweise zum Fachbeitrag Artenschutz können aus dem im Internet publizierten Arbeitshilfen des

Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter [http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl\\_artenschutz.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm) entnommen werden. Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter [http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf) verwiesen.

2. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird Folgendes angemerkt.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzung vorgesehenen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung PKW Stellplätze festgesetzt. Diese befinden sich im Einwirkungsbereich einer östlich gelegenen Wohnbebauung (Wustrow Flur 1, Flurstück 236/4). Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten PKW Stellplätzen und der vorhandenen Wohnbebauung vorzubeugen und somit auch dem § 50 BImSchG zu entsprechen, sollte in der Planung diese Lärmimmissionssituation betrachtet und gegebenenfalls durch entsprechende **Lärmschutzmaßnahmen** berücksichtigt werden.

3. Aus wasserrechtlicher Sicht sind in der weiteren Planung folgende Punkte zu beachten:

Es ist ein **Entwässerungskonzept** für die gesamten versiegelten Flächen des B-Plangebietes zu entwickeln.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.

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

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 (Grundwasser) oder A 102 (Oberflächenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zusammen mit der nächsten Beteiligung zu beantragen.

Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich (Ansprechpartner ist Herr Hauck – Tel.: 0395/ 57087-3229, E-Mail: [toni.hauck@lk-seenplatte.de](mailto:toni.hauck@lk-seenplatte.de)).

Bei Einbau von Wärmepumpen:

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzu-

zeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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

4. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht.

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

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

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

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

### **III. Sonstige Hinweise**

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit" der Gemeinde Wustrow folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes angemerkt.

Bei der Planung ist zu sichern, dass die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E) eingehalten wird. Insbesondere sind die Zufahrten für die Feuerwehr zu den einzelnen Ferienhäusern entsprechend der o.g. Richtlinie zu gewährleisten.

In dem zu beurteilendem B-Plan ist für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten. Diese kann z. B. durch einen Löschteich, Zisterne oder Löschbrunnen realisiert werden.

Zwischen den Doppelbungalows ist eine Brandwand entsprechend § 30 LBauO M-V herzustellen.

2. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

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

- Regelmäßig wird der jeweilige Verfahrensstand auf den Planunterlagen zu vermerkt. Die Zugehörigkeit der einzelnen Planunterlagen zueinander entsprechend dem aktuellen Verfahrensstand wird somit sichergestellt.
- Bezogen auf die textliche Festsetzung 2.1 ist anzumerken, dass verfahrensfreie Vorhaben im Sinne des § 61 LBauO M-V in einem Bebauungsplan keiner Festsetzung bedürfen.

Die Festsetzung 2.2 ist eine örtliche Bauvorschrift und entsprechend dort anzuordnen.

- Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären – unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges.
- Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein.

4. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen** für die Dauer eines Monats öffentlich **auszulegen**.

Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

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

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

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.

Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne überblicksartige Gliederung verfehlt diese Anstoßwirkung.

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

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte **Unterlassen** dieser Angaben bleibt jedoch ein **beachtlicher Fehler** gemäß § 214 BauGB, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt.

**Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!**

Auf das **aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)** weise ich vorsorglich hin.

Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.

Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden.

Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung