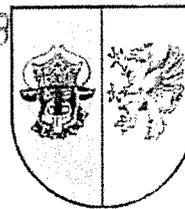


**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**

20 AUG. 2018



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Landschaftsarchitekturbüro
Stefan Pulkenat
Fritz-Reuter-Str. 32
17139 Gielow

Telefon: 0395 380 69106
Telefax: 0395 380 69160
E-Mail: Iris.Alms@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Alms
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/
5122
Reg.-Nr.: 157 - 18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 15.08.2018

Bebauungsplan Nr. 01/2016 „An der Lang“ der Gemeinde Priepert

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

2. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte geprüft. Es berührt weder ein meiner Zuständigkeit unterliegendem Gewässer noch liegt es innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Auch erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte im Bereich des geplanten Vorhabens.

Durch mich wahrzunehmende Belange sind deshalb nicht betroffen.
Ob ein Altlastverdacht auf der Planungsfläche besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Linke', written over the printed name below.

Christoph Linke
Amtsleiter

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

**Gemeinde Priepert über
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow**

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

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Zentrale		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65965
E-Mail	cindy.schulz@lk-seenplatte.de	

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

2652/2018-502

23. August 2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang" der Gemeinde Priepert

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Priepert hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang" der Gemeinde Priepert beschlossen.

Die Gemeinde Priepert 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 Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang" der Gemeinde Priepert wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: Juli 2018) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang" der Gemeinde Priepert, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Gemeinde Priepert beabsichtigt am südlichen Ortsrand die Entwicklung eines Wohnbaustandortes für bis zu 14 Einheiten.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang" der Gemeinde Priepert sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Regionalstandort Waren (Müritz)
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087 0
Fax: 0395 57087 65965

Bankverbindung:
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

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

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 18. Juli 2018 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**).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde PriePERT hat mit Ablauf des 12. Juni 2001 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits drei Änderungen, welche ebenso rechtswirksam sind. Für den durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Bereich ist konkret die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtswirksam mit Ablauf des 23. Januar 2016, relevant. Darin werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2016 „An der Lang“ Wohnbauflächen dargestellt.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes **entwickelt** wird, dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB also gerecht wird.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang" der Gemeinde PriePERT auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.

- 4.1. Im Hinblick auf die Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** mache ich darauf aufmerksam, dass bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind.

Als **unterer Bezugspunkt** soll laut der Festsetzung 2. Die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich des Grundstücks/ Straße gelten.

Hierzu mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass diese Verkehrsfläche noch nicht realisiert wurde, somit die tatsächliche Endhöhe also noch nicht bekannt ist, was unter Umständen zu einer viel höheren maximalen Firsthöhe der Gebäude führen könnte, was evtl. nicht der von der Gemeinde gewünschten städtebaulichen Ordnung entspricht. Ich empfehle daher den unteren Bezugspunkt auf den bereits in der Planzeichnung deutlich zu erkennenden **Höhenplan** zu beziehen.

Außerdem sollte im Zusammenhang mit der **maximalen Höhe der baulichen Anlagen** außerdem die Festsetzung der Vollgeschosse **noch einmal geprüft** werden.

So erscheint die Festsetzung von einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0m bei nur einem Vollgeschoss trotz eines Geländeunterschiedes von West nach Ost von bis zu 4,0m als zu hoch. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine maximale Dachneigung festgesetzt wird, gebe ich zu bedenken, dass durchaus dann auch ein Vollgeschoss mit einem sehr hohen und spitzen Dach errichtet werden könnten, was wohl nicht der Plangedanke der Gemeinde ist.

Die maximale Gebäudehöhe sollte daher entsprechend **verringert** werden.

- 4.2. Bei der Festsetzung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollte die Konformität der Formulierungen „**Fangeimer**“ und „**Handfang**“ im Hinblick auf die **Verbotstatbestände** des § 44 BNatSchG noch einmal geprüft werden.

- 4.3. Der o. g. Bebauungsplan nimmt hinsichtlich der Entwicklungspflege der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen Bezug auf eine **DIN-Vorschrift** bzw. ein **Regelwerk**. Darauf hinzuweisen ist die Gemeinde daher vorsorglich, dass sie sicherzustellen hat, dass die Betroffenen auch von dem Regelwerk verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen kann. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie das in Bezug genommene Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde **hinweist**.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, in der Schlussbekanntmachung über den Bebauungsplan auf die Bereithaltung des entsprechenden Regelwerkes hinzuweisen.

II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

Durch den Bebauungsplan werden gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** vom 02. Juli 2018 kann **nur teilweise zugestimmt** werden.

Für die Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese, einschließlich Mahd (Gemarkung Priepert, Flur 6, Flurstück 20) kann nur der derzeit als Ackerfläche genutzte Randstreifen (ca. 991m²) anerkannt werden. Auf der restlichen Fläche sind bereits Obstbäume vorhanden.

Anerkannt werden könnte hierfür beispielsweise ein langfristig gesichertes Nutzungs- und Pflegemanagement, einschließlich grundbuchrechtlicher Sicherung. Für verbleibende Flächenäquivalente könnte zum Beispiel eine Heckenpflanzung zur Abgrenzung der geplanten extensiv genutzten Grünlandfläche vorgesehen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu **überarbeiten** und der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren vorzulegen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung macht sich die **Fällung gesetzlich geschützter Bäume** im Geltungsbereich erforderlich. Für die zu fällenden Bäume sind gemäß dem Baumschutzkompensationserlass und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Priepert neu zu pflanzen. Einer gesonderten Genehmigung zum Fällen der Bäume bedarf es nicht. Die Fällung wird mit der Genehmigung bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes geregelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Abstand von ca. 170 m zum **FFH-Gebiet DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“** und in einem Abstand von ca. 170 m zum **SPA-Gebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“**.

Entsprechend § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Für beide Natura 2000-Gebiete erfolgte eine **Verträglichkeitsvorprüfung**.

Es wurde die Prüfung der Zielarten des SPA-Gebietes und der Arten und Lebensraumtypen des FFH-Gebietes vorgenommen.

Im Ergebnis der Vorprüfungen wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Planes nicht zu erheblichen Einwirkungen für das SPA- und das FFH-Gebiet führen wird.

Auf die FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfungen kann demnach für beide Schutzgebiete verzichtet werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Jens Berg, Oktober 2017, Aktualisierung März 2018) erarbeitet. Zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist die Übergabe dieses vollständigen Fachbeitrages an die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

2. Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsgebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung **anzuschließen** ist.

Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf den 14 Grundstücken) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Es wird empfohlen, den Baugrund hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.

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

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Grundstücksbesitzer beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Eine Entwässerung der Erschließungsstraße über die bereits vorhandene Versickerungsanlage der Straße „An der Lang“ (wasserrechtliche Erlaubnis R nsw 237/58117/03/06) ist im aktuellen Zustand nicht möglich, da die Erlaubnis am 31. Dezember 2016 erloschen und somit nicht mehr gültig ist.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Behandlungsmethoden und Versickerungsflächen der derzeit vorhandenen Entwässerung nicht mehr ausreichend für die neu anzuschließenden Einzugsgebiete ausgelegt sind.

Im Rahmen der Erschließung ist daher ein neuer Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den nötigen o. g. Unterlagen unter Berücksichtigung aller neu angeschlossener Flächen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. Das Einleiten ohne gültige Erlaubnis stellt gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 WHG und § 134 Abs. 1 Nr. 1 LWaG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

Während aller Vorhaben in dem Bereich ist gemäß § 5 WHG das **Sorgfaltsgebot** einzuhalten. Es ist darauf zu achten, dass besonders durch die geringe bzw. kaum vorhanden Stärke der Grundwasserdeckschicht eine erhöhte Gefahr im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht.

3. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass nach **§ 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz** jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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.

Altlasten gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in der Fassung vom 09. Dezember 2004, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht bekannt**.

Es ist aber zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Falls daher bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang" der Gemeinde Priepert folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Seitens des bautechnischen Brandschutzes wird zu o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgegeben.

Die ausgewiesene Löschwassermenge von 48 m³/h ist für Wohngebiete mit geringer Gefahr einer Brandausbreitung.

Die Landesbauordnung schreibt keine feuerhemmenden Umfassungswände bei der Gebäudeklasse 1 vor und der Bebauungsplan macht keine Einschränkungen auf die Baukonstruktion.

Das Gebiet benötigt deshalb 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Der Löschbereich von 300 m soll von der Entnahmestelle bis zum Baugrundstück nicht überschritten werden. Die Entnahme aus offenem Gewässer ist nach dem Stand der Technik mit einer Saugstelle auszurüsten.

Der Erschließungsweg mit 4,50 m ist nicht für Begegnungsverkehr ausgelegt. Für den Einsatz der Feuerwehr muss die Wendemöglichkeit für LKW ausgelegt werden. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

2. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass für die Erschließung des Bereiches von verkehrlicher Seite, in Form einer Regelung über Verkehrszeichen, ein Antragsverfahren über die Straßenverkehrsbehörde unumgänglich ist.

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

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 bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.

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

- Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Bei o. g. Bebauungsplan handelt es sich um eine Satzung der Gemeinde **Priepert**, nicht um eine Satzung der Stadt Mirow.

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 Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

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

Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche 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 inhaltliche Charakterisierung 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.

Auf das **aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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

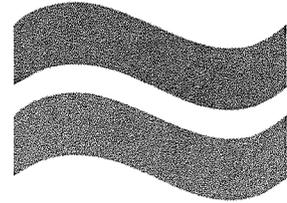


Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Wasserzweckverband Strelitz

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Verbandsvorsteher



16 JULI 2018

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

Landschaftsarchitekturbüro
Stefan Pulkenat
Fritz- Reuter- Straße 32
17139 Gielow

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
nn-kl

Datum
2018-07-12

Bebauungsplan Nr. 01/2016 „An der Lang“ der Gemeinde Priepert

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Ortslage Priepert befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung anzuschließen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Für die notwendige Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Strelitz erforderlich, der die Planung und Ausführung der Erschließung regelt. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger zu finanzieren.

Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht. Die Anschlussanträge für Wasser und Schmutzwasser sind von den einzelnen Bauherren rechtzeitig bei uns einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen
Wasserzweckverband Strelitz

Düsel
Geschäftsführer

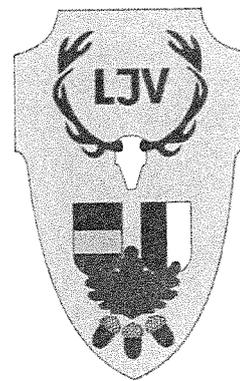
Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Anerkannter Naturschutzverband

Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., Forsthof 1, 19374 Damm

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Stefan Pulkenat
Fritz-Reuter-Str. 32

17139 Gielow



Forsthof 1 · 19374 Damm
Telefon (0 38 71) 63 12-0
Telefax (0 38 71) 63 12 12
www.ljv-mecklenburg-vorpommern.de
e-mail: info@ljv-mecklenburg-vorpommern.de

23 JULI 2013

Datum: 18.07.2018

Bebauungsplan Nr. 02/2016 „An der Lang“ der Gemeinde Priepert Hier: Stellungnahme des LJV M-V

Sehr geehrter Herr Strobl,

der Landesjagdverband M-V hat nach Durchsicht der uns übergebenen Unterlagen zum o.g. B-Plan folgende Anmerkung:

Die langfristige Sicherung der Baumpflanzungen (5 Jahre) ist zu gewährleisten. Es ist im Bebauungsplan nicht festgelegt, wer Ersatzpflanzungen bis zu welchem Zeitpunkt vornimmt. Die Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen 1 bis 2 sollte vertraglich geregelt sowie grundbuchlich gesichert werden.

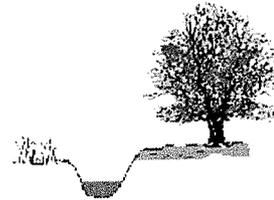
Wenn unsere Forderungen im Vorentwurf Berücksichtigung finden, ist seitens des LJV M-V nichts gegen den B-Plan einzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

K. Ebel
Geschäftsführerin

WASSER - UND BODENVERBAND "Obere Havel / Obere Tollense"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts –



WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Ihlenfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

Landschaftsarchitekturbüro
Stefan Pulkenat
z.Hd. Herrn Strobl
Fritz-Reuter-Str.32
17139 Gielow

Neubrandenburg, 9. Juli 2018

09 JULI 2018

Bearbeiter:
Herr Filter

Durchwahl:
03 95 / 455044-15

Aktenzeichen
SN_Priepert_B-PI.01/2016_05072018

1. **Bezug:** Ihr E-Mail vom 05.07.2018
2. **Betrifft:** Stellungnahme
3. **Art der Maßnahme:** Bebauungsplan Nr.01/2016- „An der Lang“ der Gemeinde Priepert, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
4. **Arbeitsunterlagen:** E-Mail vom 05.07.2018

5. Spezielle Angaben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im geplanten Vorhabensgebiet befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine Gewässer II. Ordnung, die im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ liegen.

Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Plangebiet bedeutsam sein könnten, sind vom Wasser- und Bodenverband nicht vorgesehen.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung.

Mit freundlichem Gruß

A. Kloth
Geschäftsführerin

Wir versichern einen sorgsamen Umgang mit Ihren Daten und benötigen diese lediglich, um sie im Zusammenhang mit anderen Medien darzustellen und ggf. notwendige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu erkennen.

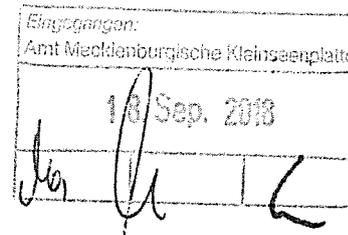
WBV "Obere Havel/Obere Tollense"
- Körperschaft des öffentlichen Rechts –
Ihlenfelder Straße 119
17034 Neubrandenburg

Verbandsvorsteher: Uwe Pomowski
Geschäftsführerin: Anke Kloth
Telefon: 03 95 / 4 550440
Fax: 03 95 / 45504410
Mail: wbv-nb@wbv-mv.de

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank
Kto-Nr.: 102 000 4568 / BLZ: 120 300 00
IBAN: DE72 1203 0000 1020 0045 68
SWIFT BIC: BYLADEM1001

Claus D. Menschel An der Freiheit 3 17255 Priepert

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte



Priepert, den 18.09.2018

Anmerkungen zum ausgelegten B-Plan "An der Lang" - Gemeinde Priepert
[<http://www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de/bekanntmachungen/f-und-b-plaene>]

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum ausgelegten B-Plan von mir folgende Bemerkungen:

Bemerkung I

Die B-Planung definiert für die neue Siedlung eine Sackgasse, mit einem Wendehammer am Ende. Heute laufen / spazieren Urlauber und Einwohner gern durch den gepflegten Rehwinkel. Die zukünftige Sackgasse wird von Spaziergängern nicht angenommen werden. Auch die zukünftigen Bewohner der Siedlung werden an einer Sackgasse langfristig keine Freude haben. Der jetzige Plan schafft eine neue, eine weitere "tote" Ecke in Priepert.

Vorschlag:

Priepert ist nicht reich an Sehenswürdigkeiten. "Tote" Ecken sind bewusst zu verhindern. Jede neue Gestaltung sollte Vielfalt vergrößern. Ich empfehle vom Wendehammer zum Rehwinkelpark einen "Durchstich" von ca. 1,20m Breite zu machen und diesen als Fußweg auszuschildern. Der Durchstich würde die neue Siedlung helfen zu integrieren. Darüber hinaus wäre es ein Beginn, auch den Rehwinkelpark zu integrieren und ihm einen Sinn zu geben.

Bemerkung II

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde (Pr 10/016) sieht auf der in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) dargestellten Fläche ca. 8 bis 10 Eigenheime vor. Der von den Gemeindevertretern für die Auktion vereinbarte Auslobungstext ist gleich lautend. Mit 8 bis 10 Eigenheimen hatten die Gemeindevertreter im Sinn, den Charakter des Rehwinkels auf die zukünftige neue Siedlung zu übertragen. Mit jetzt 14 Eigenheimen wird dieser Charakter nicht erreicht werden können.

Sicherlich wird es nicht einfach,

weil unter Missachtung der Kommunalverfassung von Mecklenburg-Vorpommern:

- ***die Bedingungen der GV Priepert der Auktion nicht zugrunde gelegt wurden;***
- ***der Notarvertrag zum Verkauf des Grundstückes ohne Beteiligung der GV Priepert abgeschlossen wurde;***

aber es sollte zumindest versucht werden beim Investor zu erreichen, die Anzahl der Eigenheime wenigstens auf 12 zu reduzieren.

Vorschlag:

Die Grundstücke 1 und 14 (Planzeichnung) sind mit knapp 500m² sehr klein.
Sie sollten aufgelöst und die gewonnene Fläche auf die anderen Grundstücke und den Durchstich vom Hammer in den Rehwinkelpark aufgeteilt werden.

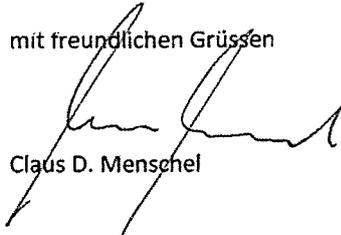
Bemerkung III

Entsprechend vorliegendem B-Plan wurden bereits auf verschiedenen Flächen Ersatzbepflanzungen vorgenommen.
Durch fehlende Bewässerung sind davon bereits jetzt viele in Mitleidenschaft gezogen.

Vorschlag:

Für die eingegangene Ersatzbepflanzung ist Ersatz zu besorgen. Durch regelmäßige Bewässerung sollte weiterer Schaden verhindert werden.

mit freundlichen Grüßen



Claus D. Menschel