

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

---

**Stadt Wesenberg**  
**Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte**  
**Rudolf-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	Datum
		1852/2021-502	18. Juni 2021

## **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg beschlossen.

Die Stadt Wesenberg 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: Februar 2021) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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

1. Die Stadt Wesenberg hat bereits ihre Entwicklungsziele in einem Flächennutzungsplan dokumentiert. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan hat in der Fassung der Neubekanntmachung mit Ablauf des 28. August 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits mehreren Änderungen.

---

#### **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

Anlass der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind konkrete Entwicklungsabsichten in der Stadt Wesenberg, in Strasen sowie in Zirtow. Hierzu werden jeweils im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB verbindliche Bauleitplanungen aufgestellt.

So ist beabsichtigt mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in **Strasen** in gewerbliche Bauflächen (Änderungsfläche 1) und Wohnbauflächen (Änderungsfläche 2), die ebenso im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft (hier: ehemalige Tierhaltungsanlage) in **Zirtow** in ein sonstiges Sondergebiet 'Sport- und Freizeitpark' (Änderungsfläche 3) zu ändern sowie im Hafenbereich der **Stadt** selbst ein Sondergebiet 'Wasserwanderrastplatz' konkret festzusetzen.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 23. April 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** die o. g. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

## II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegenden Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wesenberg (1. Gewerbepark Strasen, 2. Prieperter Landstraße in Strasen, 3. Sport- und Freizeitpark Zirtow, 4. Wasserwanderrastplatz Wesenberg) wie folgt Stellung genommen:

Die eingereichten Unterlagen zur Flächennutzungsplanung enthalten den Hinweis auf die abschließende Prüfung und entsprechende Festsetzungen umwelt- und artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Bauantragsverfahren.

Die untere Naturschutzbehörde sieht daher in diesem Fall von einer Stellungnahme zu umwelt- und artenschutzrechtlichen Belangen im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

2. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die im Rahmen der in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführten B-Pläne beinhalten die für die betreffenden Gebiete relevanten wasserrechtlichen Belange und

die dazugehörigen Auflagen bzw. Hinweise. Es wird daher auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

**3.** Von Seiten der unteren Bodenschutz- / Abfallbehörde werden folgende Hinweise gegeben.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.

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.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung folgender Punkte zu berücksichtigen.

- Beschreibung der Auswirkung des Planungsvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden (Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung usw.),
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes des Bodens mit Hilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion (Bodeneigenschaften, Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen),
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkung des Planvorhabens auf den Boden (Verlustflächenbetrachtung),
- Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen,
- Darstellung zur Vermeidung und Minimierung der Beanspruchung des Bodens während der Bauphasen und der anschließenden Nutzung,
- Falls erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung.

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.

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.

**4.** Denkmalpflegerische Belange von **Baudenkmalen** werden innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg **nicht** berührt.

In den Änderungsflächen 1 und 3 sind weiterhin nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Baudendenkmale bekannt.

In der Änderungsfläche 4 sind die bekannten **Bodendenkmale** korrekt in der Planzeichnung gekennzeichnet und sich daraus ergebende Belange sind in den textlichen Hinweisen ausreichend berücksichtigt.

Ergänzend ist in der Änderungsfläche 2 das bekannte Bodendenkmal (siehe Anlage) ebenfalls in der Planzeichnung zu kennzeichnen und in den textlichen Hinweisen folglich darauf zu verweisen.

### III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesenberg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen 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.

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

- Die in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen sind mit der Zeichenerklärung farblich aufeinander abzugleichen.

3. 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

Gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Anlage

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.