

| | | |
|---|---------------------------|---------------------|
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow | bearbeitet: 27.06.2023 | Gemeinde Wustrow |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | | |
| Übersicht der angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange | | |

Übersicht

| Lfd. Nr. | Behörde / TÖB | E-Mail-Adresse | Versandt am | Eingangsbestätigung | Frist | Eingang Stellungnahme | Bemerkungen |
|----------|--|----------------|-------------|---------------------|-----------------------|--|-------------|
| 01 | Amt für Raumordnung u. Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 11.02.2021 | |
| 02 | Amt Mecklenburgische Kleinseeplatte (Stadt Mirow, Gemeinde Priepert, Gemeinde Wesenberg) | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 03 | Amt Neustrelitz-Land (Gemeinde Godendorf (a), Gemeinde Userin (b)) | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | a)01.02.2021 (11.02.2021) b)01.02.2021 (11.02.2021) | |
| 04 | Bergamt Stralsund | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 05 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Regionalbereich Nord-Ost | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 06 | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Bundesgeschäftsstelle | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 07 | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) – Landesverband Mecklenburg-Vorpommern | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 16.02.2021 | |
| 08 | Deutsche Telekom AG, Technik Niederlassung Ost | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 09 | Deutsche Telekom Technik GmbH | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 10 | eon.edis AG | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 11 | Freiwillige Feuerwehr | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 12 | GASCADE Gastransport GmbH | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 13 | GDMcom mbH | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 14 | Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 15 | Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 11.03.2021 (15.03.2021) | |
| 16 | Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 23.02.2021 (26.02.2021) | |
| 17 | Landesamt für innere Verwaltung M-V | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 27.01.2021 | |
| 18 | Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |

| | | |
|---|---------------------------|---------------------|
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow | bearbeitet: 27.06.2023 | Gemeinde Wustrow |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | | |
| Übersicht der angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange | | |

| Lfd. Nr. | Behörde / TÖB | E-Mail-Adresse | Versandt am | Eingangsbestätigung | Frist | Eingang Stellungnahme | Bemerkungen |
|----------|--|----------------|-------------|---------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|
| 19 | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 20 | Landesforst MV Anstalt des öffentlichen Rechts (Forstamt Mirow) | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 12.03.2021 | |
| 21 | Landesjagdverband M-V e.V. | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 22 | Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bauamt / Kreisplanung | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | a)23.02.2021 (26.02.2021) b)09.03.2021 (12.03.2021) | |
| 23 | Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 09.02.2021 | |
| 24 | Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 25 | NABU Mecklenburg-Vorpommern | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 26 | Nationalparkamt Müritz | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 02.02.2021 (04.02.2021) | Keine erneute Beteiligung erwünscht. |
| 27 | Rathaus Rheinsberg – Stadtentwicklung / Bauleitplanung | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 28 | Residenzstadt Neustrelitz | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 01.03.2021 (08.03.2021) | |
| 29 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (StALU Mecklenburgische Seenplatte) | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 15.03.2021 | |
| 30 | Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 31 | Stadt Fürstenberg / Havel | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | | |
| 32 | Straßenbauamt Neustrelitz | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | Kein Datum vorhanden | |
| 33 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 09.02.2021 (11.02.2021) | |
| 34 | Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 27.03.2021 | |
| 35 | Wasserzweckverband Strelitz | | | | 08.02.2021-12.03.2021 | 01.03.2021 (04.03.2021) | |
| 36 | | | | | | | |
| 37 | | | | | | | |

| | | |
|---|---------------------------|---------------------|
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow | bearbeitet: 27.06.2023 | Gemeinde Wustrow |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | | |
| Übersicht der angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange | | |

| Lfd. Nr. | Behörde / TÖB | E-Mail-Adresse | Versandt am | Eingangs- bestätigung | Frist | Eingang Stellung- nahme | Bemerkungen |
|-------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|-------|-------------------------------|-------------|
| 38 | | | | | | | |
| 39 | | | | | | | |
| 40 | | | | | | | |

Cc:

Gemeinde Wustrow und Urbansky Architekten

Versand per E-Mail durch:

Martin Nockemann, Ehsaneh Kiani Asl (beteiligung@ing-oldenburg.de)

Bereitstellung der Daten in der Cloud

Stellungnahmen

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| 01 | <p>Amt für Raumordnung u. Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>11.02.2021</p> <p>Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz von 05.05.1998 (GVOBI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetzes – BüGembeteilG M-V v. 18. Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 258) sowie Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (Anzeigeerlass) v. 22. Januar 2020 (Amtsblatt M-V S. 51)</p> <p>Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (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.</p> <p>Folgende Unterlagen haben vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 <p>1.Planungsziel:</p> <p>Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern auf dem Areal des ehemaligen</p> | - |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Kinderferienlagers am Plätlinsee im nördlichen Bereich der Strasener Chaussee in der Gemeinde Wustrow.</p> <p>2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:</p> <p>2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:</p> <p>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).</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> -immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder -aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. <p>(Ziel der Raumordnung)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege, -Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagern bzw. in Anbindung daran, | <p>-</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der in dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich liegt südlich des Plätlinsees, der als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft ist.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Kriterien aufgenommen.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> -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 <p>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.</p> <p>2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>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 Bebauung (ruinös) geprägt.</p> <p>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</p> | <p>Die vorliegende Planung mit der Errichtung von Ferienhäusern für die ruhige landschaftsgebundene Erholung entspricht damit dem angestrebten Ziel „Tourismusschwerpunktraum“. Aufgrund der hier lediglich vorgesehenen Ersatzbebauung und der resultierenden Vermeidung von Zusatzbelastungen im naturschutzfachlichen Sinne, werden die Ziele der Raumordnung „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft auf Gewässern“ nicht beeinträchtigt.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|--|--|
| | <p>Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.</p> <p>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. lpl. Stellungnahme vom 29.10.2019).</p> <p>Die festgestellte Vereinbarkeit der Planung mit den Programmsätzen 4.6(7) sowie 4.1(5) LEP M-V bleibt durch das neue Konzept unberührt.</p> <p>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.</p> <p>3. Schlussbestimmung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> | <p>Durch den Verkauf der Flächen und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, die Tourismusentwicklung zu steuern und anstehende, kostenträchtige Flächenanierungen durch den Rückbau der Bestandsbebauung zu vermeiden bzw. diese im Rahmen einer angemessenen Neubebauung zu realisieren.</p> <p>-</p> <p>-</p> |
| 03 | Amt Neustrelitz-Land | |
| | <p>a) 01.02.2021</p> <p>Die Gemeinde Godendorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 - „Wustrower Freiheit“, Strasener Chaussee 6, 17255 Wustrow, der Gemeinde Wustrow, zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einwände sind nicht vorzutragen.</p> <p>Die Bauleitplanung der Gemeinde Godendorf wird von dieser Planung nicht berührt.</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------------|--|--|
| | <p>b) 01.02.2021</p> <p>Die Gemeinde Userin hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 - „Wustrower Freiheit“, Strasener Chaussee 6, 17255 Wustrow, der Gemeinde Wustrow zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einwände sind nicht vorzutragen.</p> <p>Die Bauleitplanung der Gemeinde Userin wird von dieser Planung nicht berührt.</p> | <p>-</p> |
| <p>07</p> | <p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) – Landesverband Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>16.02.2021</p> <p>Der BUND erhebt Einwände gegen die vorgelegte Planung und das Vorhaben. Die vorgelegten Unterlagen sind unzureichend, teilweise widersprüchlich und im Grunde nicht beurteilungsfähig.</p> <p>Das Vorhaben soll im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB verwirklicht werden. Es ist nicht privilegiert.</p> <p>Eine Anpassung des F-Planes soll im Zuge des B-Planverfahrens erfolgen.</p> <p>Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans von ca. 0,65 ha befindet sich in direkter Nähe zum Plätlinsee und im Bereich des LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ L 38. Es handelt sich um den Standort eines ehemaligen Ferienlagers. Auch fehlen Aussagen zur Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ L 38.</p> | <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans hat bereits stattgefunden. Im Weiteren erfolgt die Änderung bzw. die Aufstellung der Bauleitpläne im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Ein „Antrag auf Ausgliederung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038)“ wurde mit Datum vom 12 Juli 2022 gestellt. Zentrale Argumentation des Antrags ist die umfangreiche Entsiegelung von Flächen. Beim Vorhaben handelt es sich um die maßvolle Sanierung der vorhandenen Bebauung. Das LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ L 38 stellt das Gemeindegebiet von Wustrow flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet dar. Dies schließt die Siedlungsbereiche mit ein. Lediglich vorangegangene Änderungsbereiche bilden hier die Ausnahmen. Selbst der Erhalt bestehender baulicher Nutzungen setzt damit regelmäßige Änderungen der Verordnung voraus. Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt den Erhalt der baulichen Infrastruktur im Gemeindegebiet und die maßvolle Entwicklung der landschaftsgebundenen Erholung</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Im gleichen Maße fehlen Aussagen zur Vereinbarkeit mit der Tatsache, dass sich ein Großteil des B-Plangebietes in einem Küstenschutzstreifen befindet.</p> <p>Gänzlich unerörtert bleibt, ob und inwieweit das Vorhaben beeinträchtigende Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungszeile von Schutzgebieten haben kann. So können insbesondere die Schutzzwecke und Erhaltungsziele des nahegelegenen GGB „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ DE 2743-304 betroffen sein.</p> | <p>durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019, „Wustrower Freiheit“.</p> <p>Die Gemeinde Wustrow befindet sich in einem Tourismus Schwerpunkttraum (RROP MS 2011). Der Standort des ehemaligen Ferienlagers ist voll erschlossen. Der Neubau einer Anbindung an das öffentliche Verkehrswegenetz ist damit nicht erforderlich. Die geplanten baulichen Anlagen stellen wie beschrieben den Ersatz von Bestandsgebäuden dar. Der direkte Randbereich des Sees bleibt von einer baulichen Nutzung ausgenommen und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Vorhandene Stege und gewässernahe Infrastruktur sind nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Belange des Natur-, und Umweltschutzes und der Landschaftspflege. Die Nutzung sanierungsbedürftiger Baubestände wirkt sich eingriffsvermeidend aus. Die geplanten Gebäude gliedern sich hinsichtlich der Kubatur in den Bereich ein und gehen insoweit nicht über das aktuelle Maß der Bebauung hinaus.</p> <p>Für die hier vorgesehene Sanierung von Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs wurde ein „Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees, gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V“ gestellt.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um keine Einrichtung des Hotel- und Gaststättengewerbes. Eine Bettenzahl in diesem Sinne wird daher nicht angegeben. Die baulichen Einheiten repräsentieren jeweils eine Ferienwohnung bzw. Wohneinheit. Eine UVP-Pflicht oder eine Pflicht zur Vorprüfung gem. § 7 Abs. 1 und 2 (ab 100 Gästebetten) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ließe sich hieraus nicht ableiten. Im Rahmen der</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Um dies auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig, da das Plangebiet sich in weniger als 300 m Abstand zum Vogelschutzgebiet befindet.</p> <p>Aussagen zur Bettenzahl bzw. zur Gästezimmerzahl fehlen, so dass eine Beurteilung hinsichtlich der UVP-Relevanz nicht möglich ist.</p> <p>Nach der Begründung zum B-Plan soll ein noch zu erarbeitendes Umweltgutachten eines entsprechenden Umwelt- und Landschaftsplanungsbüros die Basis für die durchzuführenden Maßnahmen sowie Kompensationen im Außenraum erstellen. Ohne belastbare Aussagen zur Umweltsituation und zu den konkreten Auswirkungen des Vorhabens ist die Planung abzulehnen.</p> <p>In den Unterlagen beigefügten AFB wird die die Feststellung getroffen, dass in dem Gebiet geschützte Fledermausarten vorkommen und dass das derzeitige Habitat komplett verloren gehen würde. Allerdings wird dort auch die Behauptung aufgestellt, dass, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutze der Arten eingehalten würden, keine ausnahmsweise Zulassung des geplanten Vorhabens notwendig sei. Diese Behauptung kann so nicht nachvollzogen werden. Insbesondere fehlen auch belastbaren Aussagen zum Erhaltungszustand der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population.</p> <p>In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich zudem ein nach §20 NatSchAG MV gesetzlich geschützter Röhricht. Dieser ist nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen und dessen Bestand ist sicherzustellen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung dieses gesetzlich geschützten Biotopes bzw. von dort brütenden Vogelarten durch den B-Plan ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.</p> <p>Bei den Straßenbegleitenden Bäumen am südlichen Rand des B-Planes handelt es sich wahrscheinlich um eine nach §19 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Allee. Diese ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen und deren Bestand sicherzustellen.</p> <p>Vor einer etwaigen Fällung ist zu prüfen ob einzelne Bäume des Grundstückes nach §18 NatSchAG MV gesetzlich geschützt sind.</p> | <p>Bauleitplanung ist jedoch regelhaft ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Planung vorzulegen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts wird in Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Ein Umweltbericht mit Aussagen zur FFH-Verträglichkeit und zu den naturschutzfachlichen Schutzgütern ist Bestandteil der vorliegenden Unterlagen.</p> <p>Die geplante Nutzung lässt gegenüber der vormaligen Nutzung eine Reduzierung der Nutzungsintensität bzw. Nutzerzahl erwarten. Röhrichte und Ufervegetation liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Bei Aufrechterhaltung der dort vorhandenen Stege ist eine auf bestimmte Bereiche reduzierte See- und Seeufernutzung anzunehmen, die nicht über die aktuell zulässige Nutzung hinausgeht.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt durch die Veräußerung des Grundstücks und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Entwicklung von baulichen Altlasten am Standort zu unterbinden und durch den Vorhabenbezug des Bebauungsplans eine bestimmte naturverträgliche Nachnutzung zu etablieren. Neben Festsetzung der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl sind die Fußwegeverläufe und straßenseitig vorgesehene 9 Stellplätze Bestandteil der Planung. Die überwiegend gute Eingrünung des Grundstücks und die zu erhaltenen Einzelbäume werden mit den Planzeichen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Folgende, im AFB genannten, Vermeidungsmaßnahmen sind in den B-Plan zu übernehmen, um diese rechtlich sicherzustellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Baufeldberäumung, Abrisstätigkeit oder der Schnitt bzw. die Rodung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (01.Oktober bis 28.Februar) stattfinden. 2. Zusätzlich sind Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter im Umfeld des Vorhabenbereiches zu installieren. (Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anzahl der zerstörten Nistplätze angemessen kompensiert wird.) 3. Eine ökologische Baubegleitung hat die Arbeiten und die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen fortwährend überwachen bzw. begleiten. 4. Besonders während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Sorgfaltspflicht des §5 WHG zu beachten. <p>Zudem heißt es im AFB auf S. 15: <i>Der Rückbau der Gebäude sollte im Zeitraum Oktober bis Februar vorgenommen werden, wobei zu bedenken wäre, dass ein Abriss im Oktober den möglicherweise vorkommenden Fledermäusen die Chance geben würde, sich selbst ein Ausweichquartier zu suchen, welches als CEF-Maßnahme dann bereits zur Verfügung steht.</i></p> <p>Es ist nicht zulässig davon auszugehen, dass die Fledermäuse sich selbst ein Ausweichquartier zu suchen und dies als CEF-Maßnahme zu deklarieren. Bei einer CEF-Maßnahme muss der Erfolg der Maßnahme vor dem Eingriff nachgewiesen werden. Diese Maßnahme ist ebenfalls im B-Plan rechtlich festzusetzen.</p> <p>Damit wird ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG nicht wirksam ausgeschlossen, da die Kontinuität der funktionalen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nicht sichergestellt werden kann. Zudem ist das Ausbringen von Fledermauskästen nach neuen, naturschutzfachlichen Erkenntnissen nicht mehr als CEF-Maßnahme anerkannt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Tiere die Kästen auch annehmen. Dazu sei auf den juristischen Beitrag im Schnellbrief Nr. 205, November/Dezember 2017 des Informationsdienstes Umweltrecht e.V.</p> | <p>Für den Bereich des Bebauungsplans ist vor Baubeginn eine Begehung der Gebäude vorgesehen. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen werden vorgesehen. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen werden Gegenstand eines Städtebaulichen Vertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|--|--|
| | <p>(IDUR) S. 68 http://idur.de/wp-content/uploads/2017/12/2017-IDUR-Schnellbrief-205gesch.pdf verwiesen. Dementsprechend ist für die Fällung aller Bäume bzw. den Abriss aller Gebäude mit potenziellen Fledermausquartieren ein Antrag auf Ausnahme gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.</p> <p>Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die potenziellen Fledermausquartiere zu ersetzen. Diese sind zu kontrollieren und gegebenenfalls anzupassen.</p> <p>Nach der Begründung soll das Gelände dem Zweck der Erholung dienen, jedoch im Zuge der Überplanung als Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs 3 BauNVO ausgewiesen werden. Der in Bezug genommene § 10 Abs. 3 BauNVO regelt jedoch Wochenendhausgebiete. Eine Regelung zu Ferienhausgebieten wäre in § 10 Abs. 4 BauNVO.</p> <p>Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.</p> | <p>Der Bebauungsplan legt für den Bereich ein Sondergebiet fest. Eine Trennung in Wochenendhäuser und Ferienhäuser ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht. Die Nutzung erfolgt durch die Eigentümer der Immobilie. Eine zeitweilige Überlassung an Dritte zum Zweck der ruhigen Erholung ist damit nicht ausgeschlossen.</p> |
| 15 | <p>Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>11.03.2021</p> <p>Mit ihrem Schreiben vom 19. Januar 2021 bittet die URBANSKY Architekten Part-GmbH um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen (Stand der Auslegung im Zeitraum 08.02.2021 bis 12.03.2021) bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise bzw. Bedenken zum vorliegenden Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wustrower Freiheit“.</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| 16 | <p>Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit</p> <p>23.02.2021</p> <p>Anhand der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Standort Neubrandenburg, keine Bedenken zum o. g. Bebauungsplan, da derzeit von unserem Amt wahrzunehmende öffentliche Belange durch den vorgelegten Bebauungsplan nicht berührt werden.</p> <p>Auf Folgendes möchte ich hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen. - Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Standort Neubrandenburg-, spä-testens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV). - Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 „Bauarbeiten“ zu berücksichtigen. | <p>-</p> <p>Die wesentlichen Fragen zur Arbeitsstättenverordnung, zur Baustellensicherheit und zum Arbeitsschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> |
| 17 | <p>Landesamt für innere Verwaltung M-V</p> <p>27.01.2021</p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|---|--|
| | <p>Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Merkblatt im Anhang</p> | <p>Zum Entwurf werden Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und Nachbargemeinden als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden beteiligt.</p> |
| 20 | <p>Landesforst MV Anstalt des öffentlichen Rechts (Forstamt Mirow)</p> <p>12.03.2021</p> <p>Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehmen wir zur vorgelegten Planung für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. 1 S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. 1 S. 75) geändert worden ist und des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S,870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) wie folgt Stellung:</p> <p>Die Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte wurden durch das Forstamt Mirow geprüft.</p> <p>Nach den Planunterlagen ist der Geltungsbereich von etwa 0,65 ha Fläche im südöstlichen Bereich von Wustrow am Südwestufer des Plätlinsees als Grundstück Strasener Chaussee 6 angegeben. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 235/2 der Flur 1 von Wustrow, das sich nördlich der Strasener Chaussee (MSE 22) befindet. Die Bauleitplanung hat als Ziel die Umwidmung vom Außenbereich zu einem Ferienhausgebiet.</p> <p>Wir stellten fest, dass innerhalb dieses Geltungsbereiches kein Wald betroffen ist; jedoch grenzt im Nordosten am Plätlinsee mit dem Forstort Abt. 2412 z2 des Revieres Pelzkuhl eine Waldfläche an. Die gehölzbestockte Fläche Im</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|--|--|
| | <p>Nordwesten, westlich des Zugangs zum Plätlinsees (Badestelle) stellt nach Prüfung keinen Wald im Sinne des § 2 LWaldG dar.</p> <p>Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.</p> <p>In der Planzeichnung fehlt jedoch die entsprechende Waldabstandslinie von 30 Metern - dieser muss ergänzt und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.</p> <p>Unter Punkt 12. der Begründung der Satzung sind die Rechtsgrundlagen aufgeführt- hier ist das Waldgesetz für das Land Mecklenburg -Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 nicht aufgezählt worden.</p> | <p>In Abstimmung mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Mirow, ist unter der Berücksichtigung der Hanglage zu dem Erlenwald am Südufer des Plätlinsees für den hier vorliegenden Einzelfall eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes (§20LWaldG) bis auf 22 Meter vertretbar (LFOA, E-Mail vom 30.09.2021) und wurde in der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Das Landeswaldgesetz (LWaldG) sowie die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M- V) wird unter Punkt „Verwendete Unterlagen“ aufgenommen.</p> |
| 22 | Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bauamt / Kreisplanung | |
| | <p>09.03.2021</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 'Wustrower Freiheit,' beschlossen.</p> <p>Die Gemeinde Wustrow führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>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.</p> <p>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:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> | <p>-</p> <p>Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow wurde eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Die weiteren Verfahrensschritte erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das o. g. Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Festzustellen ist somit, dass der o. g. Bebauungsplan derzeit <u>nicht</u> aus dem Flächennutzungsplan <u>entwickelt</u> wird, so dass sich im Ergebnis folglich die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, • den Durchführungsvertrag und • als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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 <u>Nachweispflicht</u> 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 <u>Verfügungsberechtigung</u> 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. | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 <u>allgemein</u> zu beschreiben und sich <u>nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen</u>.</p> <p>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.</p> <p>Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für das Ferienhausgebiet notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB <u>ausdrücklich festzusetzen, dass 'im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet'</u>.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachen Änderung</p> | <p>In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger aufgenommen. Der Vertrag regelt im Wesentlichen die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger und Ausführungsfristen nach § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauGB sowie Ausnahmen hiervon. Zudem wird eine Umweltbaubetreuung, artenschutzbedingte Baufristen und Maßnahmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abschließend geregelt.</p> <p>Die Umsetzung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Ein Hinweis auf die erforderliche Tragfähigkeit der 2,00 m breiten internen Erschließungswege für die Befahrbarkeit mit Löschfahrzeugen wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die im Rahmen der Eingriffsregelung (Schuchardt Umweltplanung GmbH / 26.05.2021) ermittelte Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ergibt sich im Wesentlichen aus der Bilanz aus Entsiegelung und Neubebauung. Die ermittelte Kompensation, welche über die Entsiegelung hinausgeht, wird durch Pflanzgebote im Rahmen einer textlichen Festsetzung geregelt und ist in diesem Falle nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>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.</p> <p>Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow werden folgende naturschutzrechtliche Bestimmungen berührt:</p> <p>§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,</p> | |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 gern. § 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.</p> <p>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.</p> | <p>Die vorliegenden Planungen sehen für den Bereich des Gewässerschutzstreifens eine deutliche Verringerung der Versiegelungsfläche vor. Auch insgesamt bleibt der Versiegelungsgrad durch die Neubebauung im Bereich des Grundstücks annähernd gleich.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wurde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V gestellt. Aufgrund der umfangreichen Bestandsbebauung mit erheblichem Sanierungsbedarf, der Intention der Gemeinde das Grundstück für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhalten und gleichlautender Ziele und Stellungnahmen der Regionalplanung erscheint der Antrag aussichtsreich.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>4) Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Vogelschutzgebiet „Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5) Gesetzlich geschützte Bäume sind im Bebauungsplan darzustellen und grundsätzlich zu erhalten.</p> <p><u>Hinweis:</u> 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.</p> <p>Gleiches gilt für die Bestandsbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches. Diese liegen vollständig im 50m-Gewässerschutzstreifen und sind bei geplanten</p> | <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des EU-Vogelschutzgebiet („Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, SPA DE 2642-401). Zwischen der Schutzgebietsgrenze und dem Geltungsbereich liegt der Uferstrandstreifen des Plätlinsees.</p> <p>Laut Fachbeitrag Artenschutz (Schuchardt Umweltplanung GmbH / 27.05.2021) zum vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ führt das Vorhaben weder einzeln noch im Zusammenhang mit anderen Planungen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Schutzgebietes.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das rund 1,4 km südwestlich gelegene FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304). Zwischen diesem Schutzgebiet und dem Plangebiet befinden sich Einzelgehöfte mit Wohn- und Gewerbenutzung, Kleiner See und Buchsee sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Flächennutzungen und Geländere relief) liegt das FFH-Gebiet außerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes (Fachbeitrag Artenschutz Schuchardt 2021). Der Fachbeitrag Artenschutz und der Umweltbericht sind Bestandteil der erstellten Unterlagen zum Bebauungsplan.</p> <p>Gesetzlich geschützte Bäume werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Erhaltung von Bäumen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) zeichnerisch festgesetzt. Lediglich ein gesetzlich geschützten Baum wird überplant. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Veränderungen bei der un-teren Bauaufsicht des Landkreises MSE zu beantragen.</p> <p><u>Artenschutz</u> 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/gesetz/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 verwiesen.</p> <p>2. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird Folgendes angemerkt.</p> <p>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.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung PKW Stellplätze festgesetzt. Diese befinden sich im</p> | <p>-</p> <p>Die Zahl der Stellplätze wurde gegenüber dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan reduziert. Zur Vermeidung von Fahrverkehren auf den Grundstücke - zu den hier angeordneten 7</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Einwirkbereich einer östlich gelegenen Wohnbebauung (Wustrow Flur 1, Flurstück 236/4).</p> <p>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.</p> <p>3. Aus wasserrechtlicher Sicht sind in der weiteren Planung folgende Punkte zu beachten:</p> <p>Es ist ein Entwässerungskonzept für die gesamten versiegelten Flächen des B-Plangebietes zu entwickeln.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Ferienhäusern – werden, im Bereich der Anbindung an die angrenzende öffentliche Straße, jetzt 9 Stellplätze vorgesehen. Bei der Errichtung dieser begrenzten Anzahl von Stellplätzen handelt es sich nicht um raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 BImSchG. Der nächstgelegene Stellplatz weisen einen Abstand von ca. 15 m zum bebauten Nachbargrundstück auf. Diese Zwischenflächen werden als Grünflächen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze auf den Grundstücksgrenzen werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Beeinträchtigungen des allgemeinen Rücksichtnahmegebotes sind durch die geplante Ferienhausnutzung nicht zu erwarten.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>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).</p> <p>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 anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).</p> <p>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.</p> <p>4. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht.</p> <p>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</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>III. Sonstige Hinweise</p> <p>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:</p> <p>1. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes angemerkt.</p> <p>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</p> | <p>-</p> <p>Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich bestehen aus der Grundstückszufahrt, 9 Stellplätzen für PKW und den 2 m breiten Fußwegen zu den einzelnen Ferienhäusern. Die Fußwege sind im Rahmen der Bauplanung so auszubauen, dass jederzeit eine Befahrung mit</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>sind die Zufahrten für die Feuerwehr zu den einzelnen Ferienhäusern entsprechend der o.g. Richtlinie zu gewährleisten.</p> <p>In dem zu beurteilendem B-Plan ist für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h zu gewährleisten. Diese kann z. B. durch einen Löschteich, Zisterne oder Löschbrunnen realisiert werden.</p> <p>Zwischen den Doppelbungalows ist eine Brandwand entsprechend § 30 LBauO M-V herzustellen.</p> <p>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.</p> <p>Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der</p> | <p>Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet werden kann. Dies betrifft mindestens den Fußweg vom PKW Stellplatz bis zum zentralen Weg zwischen den Baukörperreihen. Die beschriebenen Wege sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit einem entsprechenden Unterbau für die erforderlichen Traglasten auszustatten.</p> <p>Zur Bereitstellung von Löschwasser bestehen grundsätzlich 3 Möglichkeiten.</p> <p>Die Ferienhäuser werden mit Frischwasser aus dem Leitungsnetz versorgt. Hier ist zu prüfen, ob aus der Leitung des öffentlichen Versorgers eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Im Brandfall besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, die erforderlichen Wassermengen zur Brandbekämpfung per Saugrohr aus dem nahegelegenen See zu entnehmen. Eine vergleichsweise geringe Entfernung zwischen dem See sowie den Baukörpern und Brandlasten des Geltungsbereichs ist gegeben.</p> <p>Die Löschwasserversorgung soll nach bisheriger Abstimmung mit der ortsansässigen Feuerwehr über einen Löschbrunnen mit entsprechender Löschwasserversorgungsleistung erfolgen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan legt keine der vorgenannten Lösungen abschließend fest. Die abschließende Festlegung von Art und Form der Löschwasserbereitstellung erfolgt vielmehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Geringbelastetes Niederschlagswasser von Grundstück und Dachflächen soll über geplante Rigolen im Bereich des Grundstücks zur Versickerung gebracht werden.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>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.</p> <p>3. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>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.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>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.</p> <p>Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.</p> <p>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.</p> <p><u>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!</u></p> | <p>-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|---|--|
| | <p>Auf das aktuelle Baugesetzbuch (BauGB) weise ich vorsorglich hin.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB qualifiziert bzw. erweitert worden.</p> | - |
| 23 | Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) | |
| | <p>09.02.2021</p> <p>Gegen die geplante Baumaßnahme haben wir keine Einwände.</p> <p>Bei der Durchführung der Bauarbeiten während der Schulzeit muss die ungehinderte Durchfahrt der Busse gewährleistet sein.</p> <p>Sollten die Baumaßnahmen eine Verlegung der Haltestelle erfordern, müsste dies rechtzeitig mit der MWG abgestimmt werden.</p> <p>Die Verlegung der Haltestelle muss durch den Bauausführenden vorgenommen werden.</p> <p>Wir bitten um eine rechtzeitige Information zum Baubeginn und Bauende.</p> | <p>Regelungen zur Vermeidung verkehrlicher Beeinträchtigungen, insbesondere der öffentlichen Verkehre, sind im Rahmen der Baustellenplanung sicherzustellen und Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. In Anbetracht der örtlichen Lage und ausreichender Lagerflächen auf dem Grundstück sollte die Vermeidung von Beeinträchtigung verkehrlicher Belange der öffentliche Verkehrsflächen leicht möglich sein.</p> |
| 26 | Nationalparkamt Müritz | |
| | 02.02.2021 | |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|--|----------|
| | <p>Auf der Grundlage von § 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) v. 23. Febr. 2010 (GVOBI M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 05. Juli 2018 (GVOBI. M-V 2018, S. 221) und des Großschutzgebietsorganisationsgesetzes v. 18. Dez. 1995, zuletzt geändert durch Art. 6 des Landesforstanstaltserrichtungsgesetzes M-V vom 11. Juli 2005 (GVOBI. M-V 2005, S. 326) ist das Nationalparkamt Müritz für das Gebiet des Müritz-Nationalparks zuständige untere Forst- und Naturschutzbehörde.</p> <p>Das B-Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Müritz-Nationalparks und liegt zudem in größerer räumlicher Entfernung zu diesem. Insoweit werden durch das NPA Müritz zu vertretende öffentliche Belange von dieser Planung nicht berührt. Eine erneute Beteiligung des NPA Müritz im Rahmen des weiteren Verfahrens ist nicht erforderlich.</p> | - |
| 28 | Residenzstadt Neustrelitz | |
| | <p>01.03.2021</p> <p>Nach Prüfung der Inhalte dieser Planung kommen wir zu der Einschätzung, dass die Belange der Stadt Neustrelitz hierdurch nicht berührt werden.</p> | - |
| 29 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (StALU Mecklenburgische Seenplatte) | |
| | <p>15.03.2021</p> <p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>A) Aus Sicht des Naturschutzes</p> | - |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Die überplanten Flächen liegen direkt angrenzend an das VS-Gebiet DE 2642-401 „Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Durch mich wahrzunehmende Belange des Managements dieser Gebiete sind jedoch nicht betroffen. Für die Entscheidung über sowie ggf. die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zuständig.</p> <p>B) Aus gewässerkundlicher Sicht</p> <p>Auf dem Flurstück 235/2, Flur 1 der Gemarkung Wustrow am Plätlinsee, ist die Errichtung eines Ferienhausgebietes vorgesehen. Das Flurstück ist bereits erschlossen und derzeit mit Gebäuden eines ehemaligen Ferienlagers bebaut.</p> <p>Mit der Neuerrichtung von bis zu 14 Ferienhäusern soll die teils großflächige zusammenhängende Versiegelung und teils starke Terrassierung mit Stützmauern beseitigt werden. Die Befestigung von Grundstücksflächen soll ausschließlich wasserdurchlässig erfolgen.</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung der Dachflächen und eine Entsorgung sind in den Antragsunterlagen nicht dargestellt. Sollte eine Regenwasserentsorgung notwendig werden, ist eine direkte Einleitung in den See zu vermeiden und eine Versickerung sollte vorgesehen werden.</p> <p>Die wasserseitige Anbindung an den Plätlinsee erfolgt über angrenzendes Pachtland. Der Plätlinsee ist ein nach WRRL berichtspflichtiger See. Er befindet sich aufgrund von Defiziten in der Qualitätskomponente der Makrophyten im mäßigen Zustand und verfehlt damit die Zielsetzung „guter ökologischer Zustand“.</p> <p>Ein Eingriff in die Ufergehölzstrukturen z. B. zur Schaffung von Sichtachsen oder anderer touristisch nutzbarer Freiflächen hat zu unterbleiben. Die</p> | <p>-</p> <p>Im Gebiet sind 7 Ferienhäuser geplant. Die Errichtung einer derart begrenzten Anzahl von Ferienhäusern im Bereich von umfangreichen Entsiegelungsflächen stellt eine idealtypische Nutzung von Altstandorten dar. Mit Ausnahme der Wegeflächen und der Sammelstellplatzanlage ist keine Versiegelung von Grundstücksflächen geplant.</p> <p>Die Regenwasserentsorgung soll über Rigolen auf dem Grundstück erfolgen. Eine Einleitung von geringverschmutztem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer bzw. den Plätlinsee ist auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Nutzung der Ferienhäuser wird vorwiegend durch die Eigentümer erfolgen. Der Nutzungsdruck wird gegenüber der</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>existierenden Steganlagen sollen funktionstüchtig werden. Die Steganlagen grenzen an das Bebauungsplangebiet an. Die Gäste und Besucher der entstehenden Ferienhausanlage werden die Stege intensiv nutzen und damit ist der Plätiinsee unmittelbar beeinflusst. Die vorhandenen Steganlagen sind nicht zu vergrößern. Ebenso ist die vorhandene Badestelle nicht zu vergrößern.</p> <p>Es ist keine Verschlechterung bei Einhaltung der o.g. Auflagen zu erwarten.</p> <p>C) Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen</p> <p>Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>D) Hinweis</p> <p>Der Neubau von Steganlagen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedarf eines gesonderten Genehmigungsverfahrens.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände, aber folgenden Hinweis:</p> <p>Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch</p> | <p>vorangegangenen Nutzung (größere Kinder- und Jugendgruppen) absehbar deutlich abnehmen.</p> <p>Ziel der Planung ist hierbei die ruhige landschaftsnahe Erholung von Familien und Einzelpersonen. In den Planunterlagen werden Bestandsbäume auf dem Grundstück zum Erhalt festgesetzt. Die Schilfgürtel am Seeuferbereich und die angrenzenden ufernahen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Änderung der Flächenstruktur und -nutzungen ist nicht vorgehen und nicht zulässig. Die Seeufernutzung soll auf die bestehenden Steganlagen und die vorhandene Badestelle begrenzt bleiben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Bereich kein Regelungsgegenstand der vorliegenden Planung ist.</p> <p>Die Umsetzung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens (ggf. Restaurierung von Stegen).</p> <p>Die Entsorgung bzw. der Verbleib der im Rahmen der Abrissmaßnahme anfallenden Baustoffe ist Gegenstand der Baugenehmigungsverfahrens.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|--|---|
| | nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG). | |
| 32 | Straßenbauamt Neustrelitz | |
| | Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße MSE 22. Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung M-V keine Bedenken zum genannten B-Plan. | - |
| 33 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel | |
| | 09.02.2021 Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen sind von dem o.g. Bebauungsplan keine Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Oder-Havel betroffen. | - |
| 34 | Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ | |
| | 27.03.2021 In dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gewässer 2. Ordnung, die in der Unterhaltungslast des WBV liegen. Der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ hat demzufolge keine Einwände zum o.g. Bebauungsplan. Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Plangebiet bedeutsam sein könnten, sind vom Wasser- und Bodenverband nicht vorgesehen. Bei Problemen, Rückfragen oder zur Einweisung vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0170– 3024826 an unseren zuständigen Verbandsingenieurur, Herrn Schüler. | Die Neubebauung wird an das Abwassernetz angeschlossen. |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|---|----------|
| | <p>Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung. Zur Vervollständigung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Lesebestätigung für dieses Schreiben.</p> <p>Plan im Anhang</p> | |
| 35 | <p>Wasserzweckverband Strelitz</p> <p>01.03.2021</p> <p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz.</p> <p>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.</p> <p>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 zunehmen. Für die notwendige Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage ist bei uns rechtzeitig der Entwässerungsantrag einzureichen.</p> <p>Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht.</p> | - |

Anhang zur Lfd. Nr. 17

Merkblatt

**über die Bedeutung und Erhaltung
der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze**

1. Festpunkte der Lagennetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren.

deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle höhenlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
Es gibt Bodennetze und Hochpunkte.
Ein Bodennetz ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdbereich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck „Δ“, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Planitzkegel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.). Bodennetze haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerkstelle (z. B. Kirchturm- oder Antennennastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinmaßstäbliche Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarker“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
Im un bebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerennetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerenetzsystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10⁻³ m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M.V.S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

• **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbau-berechtigte u. a.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungspunkten für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

• **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaf, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

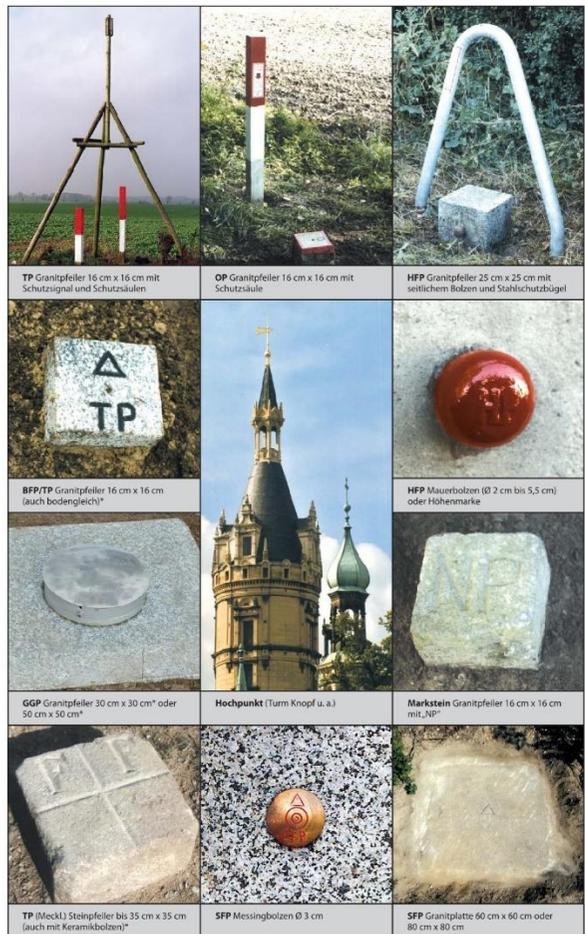
• **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken** werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

• Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

• **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugte Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

• **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerennetze



* Ort mit Schutzsäule(n) oder Stahlbügel

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48254260
E-Mail: Raumbezug@lwi-mv.de
Internet: http://www.verme-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Anhang zur Lfd. Nr. 34



| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Legende</p> <p>Punkte</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Schöpfwerk ■ Stauanlage ○ Schachtpunkt <p>Linien</p> <ul style="list-style-type: none"> — Rohrleitung — Durchlass — 2. Ordnung | <p>WBV "Obere Havel / Obere Tollense"</p> <p><small>Ihlenfelder Str. 119 17034 Neubrandenburg Tel.: 03 95 45 50 44 10</small></p> | <p>Blatt</p> <p style="font-size: 24px;">1</p> | <p>Kartenauszug UHB 6 Wustrow</p> <p>SN_Wustrow_URBANSKY_B_Plan_Nr_01_19_ WustrowerFreiheit_04022021</p> |
|--|--|--|--|