

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

### **Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan (B-Plan) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die zusammenfassende Erklärung stellt dar, wie mit den umwelterheblichen Belangen in der Abwägung umgegangen wurde; sie ist nicht identisch mit der allgemein verständlichen Zusammenfassung der Angaben des Umweltberichtes.

**1.** Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 05.12.2018 dargelegt, dass es sinnvoll sei, den/die Bewirtschafter betroffener Landwirtschaftsflächen in die Planung mit einzubeziehen.

##### Berücksichtigung im B-Plan:

Die Bewirtschafter von Landwirtschaftsflächen, die durch naturschutzrechtliche Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen betroffen sind, wurden durch den Bürgermeister der Gemeinde Priepert, Herrn Giesenberg, über das Vorhaben und die Auswirkungen informiert.

**2.** Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (LK MSE) weist in seiner Stellungnahme vom 10.12.2018 darauf hin, dass sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ befindet und dass für den B-Plan eine Naturschutzgenehmigung erforderlich sei, die das Einvernehmen zur Planung im Landschaftsschutzgebiet beinhalten müsse.

##### Berücksichtigung im B-Plan:

Von der Gemeinde Priepert wurde der notwendige Antrag gestellt. Die Naturschutzgenehmigung wurde von der unteren Naturschutzbehörde des LK MSE mit Schreiben vom 09.01.2019 erteilt.

**3.** Der Gemeinde Priepert wurde vom LK MSE außerdem mitgeteilt, dass die Artenschutzmaßnahme 5.2. als CEF-Maßnahme vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, einschließlich Baufeldfreimachung fertig gestellt und funktionsfähig gemacht werden müsse. Der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartner Herr Simon, Tel. 0395/ 57087-3235) sei daher schriftlich mitzuteilen, wann und durch wen diese CEF-Maßnahme umgesetzt werde. Erst nach Umsetzung dieser CEF-Maßnahme könne vom LK MSE entschieden werden, ob auf eine ansonsten erforderliche naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung oder Befreiung verzichtet werden könne. Außerdem sei der Naturschutzbehörde mitzuteilen, wer als ökologische Baubegleitung zur Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen 3.2. und 3.3. der textlichen Festlegungen beauftragt werde. Die Umsetzung und die Ergebnisse dieser Vermeidungsmaßnahmen seien der unteren Naturschutzbehörde in einem schriftlichen Tätigkeitsbericht vorzulegen.

plangebiet sei mit dem 31.12.2016 erloschen und somit nicht mehr gültig. Ein Neuantrag hierfür sei erforderlich. Das Entwässerungskonzept sei entsprechend der zusätzlichen Niederschlagsmengen in diesem Fall anzupassen. Das Einleiten ohne gültige Erlaubnis stelle gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 WHG und § 134 Abs. 1 Nr. 1 LWaG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar. Während aller Vorhaben in dem Bereich sei gemäß § 5 WHG das Sorgfaltsgebot einzuhalten. Es sei zu beachten, dass besonders durch die geringe bzw. kaum vorhandenen Stärke der Grundwasserdeckschicht eine erhöhte Gefahr im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bestehe.

#### Berücksichtigung im B-Plan:

Die Gemeinde Priepert berücksichtigt die Hinweise zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser der Erschließungsstraße bei der Umsetzung des Vorhabens. Dazu wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK MSE als zuständiger Wasserbehörde unter Beachtung des DWA-M 153 und unter Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) beantragt.

In die Überlegungen einbezogen wird auch die Entwässerung für die an das Plangebiet angrenzende Straße „An der Lang“, für die eine neue wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Auch die Hinweise zum Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG werden während der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

**6.** Von der unteren Bodenschutzbehörde des LK MSE wurde darauf hingewiesen, dass in dem Fall, in dem bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten würden, das Umweltamt des LK MSE umgehend zu informieren sei. Die Gemeinden hätten die Pflicht, bei der Aufstellung von B-Plänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten.

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

Des Weiteren wurde darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirke, sich so zu verhalten habe, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen würden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten würden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes seien zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen und Stoffeinträgen sei Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen seien zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen seien bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

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

Gemäß § 12 Absatz 2 BBodSchV sei zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Rahmen der Wiedernutzbarmachung das Auf- und Einbringen von Materialien zulässig, wenn

der Technik zu gestalten sei. Der Einsatz von Motorkettensägen auf dem Eis sei eine Nothilfe und nicht der Standard-Einsatz. Zur Entnahme von Löschwasser sei eine befestigte Zufahrt mit einer Aufstellfläche und einer Saugsteile analog DIN 14210 herzustellen.

Der Wendehammer der geplanten Erschließungsstraße sei für die Benutzung durch LKW auszulegen.

Berücksichtigung im B-Plan:

Die Gemeinde Priepert hat bei der Abwägung der Stellungnahmen entschieden, dass die Hinweise zur Entnahme von Löschwasser aus den nahegelegenen Seen in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und entsprechende bauliche Maßnahmen zeitnah durch die Gemeinde umgesetzt werden (befestigte Zufahrt mit Aufstellfläche und Saugstelle analog DIN 14210).

Der Wendehammer der geplanten Erschließungsstraße wurde in der Straßenplanung für die Benutzung durch LKW ausgelegt.

**3.** Die untere Straßenverkehrsbehörde des LK MSE hatte in ihrer Stellungnahme auf Vorschriften hingewiesen, die den Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr bei Baumaßnahmen betreffen.

Berücksichtigung im B-Plan:

Die Gemeinde Priepert hat in ihrer Abwägung dargelegt, dass diese Hinweise in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und während der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

**4.** Der LK MSE hat fehlerhafte Darstellungen in der Zeichenerklärung, bei einer Überschrift in den textlichen Festsetzungen und bei einem Verfahrensvermerk des B-Plans angemerkt.

Berücksichtigung im B-Plan:

Die fehlerhaften Darstellungen wurden bei der Herstellung des Satzungsexemplars des B-Plans korrigiert.

**5.** Der Wasserzweckverband Strelitz (WZV) hat in seiner Stellungnahme vom 12.11.2018 mitgeteilt, dass die Grundvoraussetzung für die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Schmutzwasser der vorherige Abschluss eines Erschließungsvertrages, der die Modalitäten der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung regelt, sei.

Berücksichtigung im B-Plan:

Die Hinweise des WZV wurden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen; sie werden bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

**6.** Die Stadt Neustrelitz hat in ihrer Stellungnahme vom 06.12.2018 grundsätzliche Bedenken gegen den B-Plan vorgebracht und eine Prüfung der Angemessenheit dieser Planung verlangt. Die Stadt Neustrelitz bezweifelt, dass in der Gemeinde Priepert Bedarf an Wohnbauflächen für die im B-Plan vorgesehenen 14 Eigenheime bestehe und verweist darauf, dass der im Flächennutzungsplan prognostizierte Bedarf, auf den der B-Plan Bezug nimmt, nicht mehr aktuell sei. Durch den B-Plan komme es zu einer Umverteilung von Bevölkerung von der Stadt Neustrelitz in die Region, womit eine Schwächung der zentralörtlichen Funktionen umliegender Zentraler Orte und ein Verlust der Tragfähigkeit dieser Orte einhergehe. In Priepert solle es zu keinen über den Bestand hinausgehenden Bauaktivitäten kommen.

der gleichen Ansicht wie der Einwandgeber. Aufgrund der von privater Seite bestehenden starken Nachfrage nach solchen Grundstücken geht die Gemeinde davon aus, dass sich solch ein Wohngebiet an diesem Standort realisieren lassen wird. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist sichergestellt, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient (Abs. 1: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“). Die vom Einwandgeber angesprochenen Gewerbebauten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Sollte es überhaupt dazu kommen, dass andere Gebäude als Wohngebäude errichtet werden, so werden diese nicht den Gebietscharakter bestimmen. Sichergestellt wird dies durch die Gemeinde und die zuständigen Behörden bei den behördlichen Verfahren vor Genehmigung/ Errichtung der Gebäude.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die nach § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich ausnahmsweise zulässig sind, schließt der B-Plan ausdrücklich aus (textliche Festsetzung 1.1). Außerdem setzt der B-Plan Nr.01/2016 fest, dass auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird dem Anliegen des Einwandgebers entsprochen.

Weiterhin regelt der B-Plan Nr. 01/2016 in seinen textlichen Festsetzungen ausdrücklich, dass Räume zur Beherbergung von Gästen oder Ferienwohnungen nur in Kombination mit einer Einheit für die dauerhafte Wohnnutzung zulässig sind und weiterhin je Baugrundstück nur eine Einheit zur Beherbergung von Gästen oder eine Ferienwohnung möglich ist.

Kleinsiedlungsgebiete sind gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO Wohngebiete, die vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen. Voraussetzung ist, dass eine gartenbaumäßige Nutzung nicht nur zu Wohnzwecken, zum Hobby oder zur Freizeitgestaltung stattfindet, sondern zur Ergänzung des Einkommens (Quelle: F. Ley, Bauplanungsrecht, in: Wolters Kluver Deutschland, Baurecht für die Verwaltung, 2019). Kleinsiedlungsgebiete sind somit eine für das Gebiet des B-Plans Nr. 01/2016 ungeeignete Nutzungskategorie.

Außerdem sind in Kleinsiedlungsgebieten ähnlich wie in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß Baunutzungsverordnung auch andere Nutzungen als Wohnnutzungen zulässig. Allgemein zulässig sind in Kleinsiedlungsgebieten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

### **c) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Der in der Gemeinde Priepert bestehende große Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern war Anlass, den B-Plan Nr. 01/2016 „An der Lang“ aufzustellen. Eine Alternativfläche in ähnlicher Größenordnung stand für die Aufstellung eines solchen B-Plans in eigentumsrechtlicher und praktisch-realiserbarer Hinsicht nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet bietet eine zentral und ruhig gelegene, an den vorhandenen Siedlungszusammenhang angrenzende und in der näheren Vergangenheit keiner geregelten Nutzung unterlie-