

B-Plan Dr. Schweitzer Str.



- Stellungnahme

ID 1

6
21.10.

21.10.21 Fo.

- die Freifläche soll erhalten bleiben, = Naturerhalt (CO₂ Prob
- Regenwasserproblem & Boden kann das nicht aufnehmen; Versickerungsfähigkeit wird angezweifelt, wo soll Oberflächenwasser hin? z.B. wenn 200m² Regenwasser anfällt
- ↳ es sollen keine neuen Grundstücke & keine neue Bebauung entstehen, da zu untypisch für die Natur & ungeeignet aufgrund Bodenverhältnisse (wo soll Regenwasser hin?)
- ↳ Biotop soll erhalten bleiben, da natürlich gewachsen
- bei der Neubebauung / Neuerrichtung der Straße soll die Entwässerung an das Gelände angepasst werden (Pumpen?)

21.10.2021

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Neustrelitz
**Amt für Stadtplanung und Grundstücks-
entwicklung**
W.-Riefstahl-Platz 3
17235 Neustrelitz

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

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2453
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
Zi	20. September 2021	4659/2021-502	28. Oktober 2021

Satzung über den Bebauungsplan Nr.69(1)/12-19 "Dr.-Schwentner-Straße" der Stadt Neustrelitz

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69(1)/12-19 „Dr.-Schwentner-Straße“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 20. September 2021 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.69(1)/12-19 "Dr.-Schwentner-Straße" der Stadt Neustrelitz, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: September 2021) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

1. Zur Deckung der stetigen Nachfrage an Eigenheimstandorten beabsichtigt die Stadt eine ehemals durch die Rote Armee genutzte Fläche im hinteren Bereich der 'Dr.-Schwentner-Straße 14-99' wieder zu aktivieren. Der ehemalige Gebäudebestand an diesem Standort wurde

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

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

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

mittlerweile abgebrochen, so dass dieser Bereich aktuell eine potenzielle Fläche für Wohnungsbau darstellt.

Gegenüber dem Entwurfsstand vom Februar 2021 sind insbesondere das Maß der baulichen Nutzung im südlichen Bereich zur freien Landschaft hin geändert worden. Außerdem ist ein Hinweis hinsichtlich der eventueller nicht vollständig kampfmittelberäumten Fläche ergänzt worden.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.69(1)/12-19 "Dr.-Schwentner-Straße" der Stadt Neustrelitz sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durch. Dazu bestehen seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

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

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 18. Oktober 2021 liegt mir vor. Danach haben sich im Ergebnis keine anderen raumordnerischen Erkenntnisse gegenüber dem Entwurfsstand vom Februar 2021 ergeben.

Insoweit **entspricht** der o. g. Bebauungsplan auch weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz hat mit Ablauf des 13. Dezember 2003 Rechtswirksamkeit erlangt.

Darin werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Wohnbauflächen mit einer innenliegenden Grünfläche; eine Altlastenverdachtsfläche ist gekennzeichnet.

Somit ist zunächst festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

II. Bedenken, Anregungen und Hinweise

1. Von Seiten des bautechnischen Brandschutzes werden zu dem vorliegenden überarbeiteten Planentwurf folgende Anmerkungen gemacht.

Es wird von der Einhaltung der Hydranten Richtlinie ausgegangen und, dass die Sicherung der **Löschwasserversorgung** durch das Trinkwassernetz gegeben ist. Weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Mit dem Datenbestand aus September 2020 ist die Fläche noch als Kampfmittel belastet gekennzeichnet. Eine Unbedenklichkeit wurde noch nicht festgestellt, insbesondere bei angrenzenden Waldflächen.

2. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergibt zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Artenschutz

Im Verfahren der B-Plan Aufstellung war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag entspricht dem erforderlichen Umfang und kann daher für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten herangezogen werden. Alle durch die Umsetzung des B-Plans betroffenen Artengruppen wurden untersucht und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die unter Ziffer 4.1 des aFB zusammengefassten Maßnahmen sind weitgehend zur Vermeidung geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Strikt zu beachten ist die Vermeidungsmaßnahme Zeitfenster der **Baufeldberäumung**, die ausschließlich außerhalb der Brutzeit (hier: 01. März bis 15. August) erfolgen darf. Vor der Baufeldberäumung ab 15. August ist durch eine beauftragte ökologische Baubegleitung eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien durchzuführen. Diese Kontrolle ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartner Herr Simon, Tel. 0395/ 57087-3235) abzustimmen.

Entsprechend der Empfehlungen im aFB unter Ziffer 4.2. ist die zentral gelegen private Grünfläche so zu gestalten und zu pflegen, dass potentiell vorkommende Tierarten (hier insbesondere Reptilien) dort einen Ausweichlebensraum finden können. Die angrenzende öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Vorgaben des B-Plans (hier textliche Festlegung 3.3) im derzeitigen natürlichen Zustand zu belassen (natürliche Sukzession). Es ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass es in dieser Fläche zukünftig zu Ablagerungen (z.B. Grünschnitt u.a.) oder sonstigen Beeinträchtigung kommt.

3. Aus wasserrechtlicher Sicht sind folgende Vorgaben und Hinweise für das betreffende Vorhaben zu beachten:

Für die **Erschließungsstraße** des neu geplanten B-Plangebietes liegt dem Entwurf kein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung vor. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim

Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn der Straße in einem gesonderten Verfahren 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.

Es liegen der unteren Wasserbehörde keine Unterlagen bzw. wasserrechtlichen Erlaubnis für eventuell bestehende Entwässerungen aus diesem Bereich vor. Eine Einleitung ohne gültige Erlaubnis stellt gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 WHG eine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Versickerung und Nutzung des anfallenden **Niederschlagswassers** auf den Baugrundstücken entspricht den Vorgaben der Wasserbilanzierung nach DWA-A 102 und erfordert in diesem Fall keine gesonderte Betrachtung. Sollte eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinn §§ 8 und 9 WHG i.V.m. § 5 LWaG M-V durch die Grundstückseigentümer erfolgen, ist diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Hierzu enthält der Entwurf unter Punkt 5.2 bereits entsprechende Hinweise. Die Paragraphen sind entsprechend anzupassen, da diese nicht mehr dem aktuellen WHG entsprechen (§§ 2-7a entsprechen nicht mehr der Gewässerbenutzung bzw. existieren nicht mehr im Fall des § 7a).

Der südliche Teil des B-Plangebietes befindet sich den Unterlagen der UWB nach in einem **Niedermoorstandort bzw. grenzt an diesen an**. In diesen Bereichen kann es zu zeitweise hoch anstehenden Schichtenwasser kommen und zusätzlich schwierige Baugründe vorliegen. Eine Unterkellerung der Wohngebäude sollte dem entsprechend vermieden werden. Die Ableitung von Schichtenwasser mittels Drainagen ist im Bereich südlich der Erschließungsstraße nach § 47 WHG zum Schutz des noch bestehenden aber teilweise degenerierten Moorkörpers untersagt. Es sind entsprechende Punkte im Entwurf festzuhalten. Die südliche Grünfläche sollte in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben.

4. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde werden noch einmal folgende Hinweise gegeben.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabensraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwertung Vorort vorgesehene und dafür geeigneter Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und gemäß der vorgefundenen Bodenschichtung wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist nach einer entsprechenden Analytik auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen zu beseitigen.

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.

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

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

5. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.