

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

---

**Gemeinde Grapzow über  
Amt Treptower Tollensewinkel  
Rathausstraße 1  
17087 Altentreptow**

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

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: [cindy.schulz@lk-seenplatte.de](mailto:cindy.schulz@lk-seenplatte.de)  
Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453  
Fax: 0395 57087 65965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
597/2022-502

Datum  
11. April 2022

## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" der Gemeinde Grapzow**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen am großen Rötssoll“ beschlossen.

Die Gemeinde Grapzow führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" der Gemeinde Grapzow wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: November 2020) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" der Gemeinde Grapzow, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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

**1.** Die Gemeinde Grapzow beabsichtigt nordwestlich der Ortslage Grapzow ein kleines Wohngebiet für bis zu 5 Einheiten zu entwickeln.

---

#### **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

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" der Gemeinde Grapzow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 22. Februar 2022 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Die Gemeinde Grapzow hat ihr Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert; sie hat keinen Flächennutzungsplan.

Der o. g. Bebauungsplan soll als **selbständiger Bebauungsplan** nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden. Dem kann im konkreten Fall gefolgt werden.

## II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.

Die Vorhabenfläche liegt im nördlichen Teil der Ortslage Grapzow. Schutzgebiete sind in diesem Bereich nicht bekannt. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

### **Eingriffsregelung und Biotopschutz**

Es ist der unteren Naturschutzbehörde eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichmaßnahmen zur Prüfung zu übergeben. Hier ist die zusätzliche Überbaubarkeit von Nebenanlagen zu berücksichtigen. Ebenfalls ist eine mögliche mittelbare Beeinträchtigung der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope zu prüfen und ggf. in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Hier sind auch artenschutzrechtliche Belange mit einzubeziehen.

Dabei wird auf die Grenzen der gesetzlich geschützten Biotope hingewiesen. Es scheint so, als wenn ein Teil des **Biotope (DEM15378)** in die Vorhabenfläche verläuft.

### **Artenschutz**

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu-

lässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist es erforderlich, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde darlegt werden. Diese Untersuchung, z.B. als „**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**“ ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich.

Die fachliche Grundlage für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Neufassung 2018 Tabelle 2a.

Da es sich um ein großes Areal handelt, welches von zwei gesetzlich geschützten Biotopen und einigen Gehölzen flankiert wird, sind insbesondere zu kartieren: Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Möglicherweise gibt es zwischen den Gewässerbiotopen Wechselbeziehungen bei den Amphibien. Hier sind entsprechende Korridore als Biotopverbund vorzusehen.

Diese Untersuchungen sind durch ein in den Bereichen der Herpetologie und Ornithologie erfahrenes Fachbüro vorzunehmen.

Für verlustig gehende Lebensstätten sind im AFB entsprechende CEF-Maßnahmen vorzusehen, ferner sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind einige Amphibienarten, wie Kammmolch, Rotbauchunke und Laubfrosch aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.

**2.** Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist für das o. g. Plangebiet ein **Konzept zur Entsorgung** der anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswässer** vorzulegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung und Bodenverhältnisse zulassen (Grundwasserstand, kf-Wert). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. 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. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) vorgesehen sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen.

Westlich des Areals verläuft ein **Gewässer II. Ordnung**. Sollte eine Einleitung in dieses Gewässer geplant werden, ist auch dazu ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde zu stellen. Ansprechpartner ist Herr Schwemer, Tel. 0395 570874348, axel.schwemer@lk-seenplatte.de. Weiterhin ist der unterhaltungspflichtige Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“ zu beteiligen.

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine was-sergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

**Häusliches Abwasser:**

Die Ortslage Grapzow ist öffentlich erschlossen.

Das in Rede stehende Planungsgebiet ist an die vorhandene öffentliche Abwasserentsorgung anzuschließen.

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

Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen 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 Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

**4.** In den eingereichten Unterlagen sind keine Aussagen zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen ausgewiesen.

Seitens des Gesundheitsamtes steht dem eingereichten Vorhaben nichts entgegen sofern nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar sind, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

### III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Röttsoll" der Gemeinde Grapzow folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

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

- § 1 Abs. 5 BauNVO bietet die Möglichkeit zur Steuerung der nach dem Gesetz allgemein zulässigen Nutzungsarten. Die nach dem Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten können nach § 1 Abs. 6 BauNVO im Einzelnen geregelt werden. Entsprechend ist die Rechtsgrundlage der Festsetzung 1.1.4. zu berichtigen.
- Die laut Planzeichenerklärung Vermaßung der Baugrenze ist in die Planzeichnung mit einzutragen.

Hier empfiehlt es sich eine Vermaßung der offensichtlich bewusst gewählten Abstände in der Planzeichnung vorzunehmen.

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.

2. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen** für die Dauer eines Monats öffentlich **auszulegen**.

Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

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

Dies erfordert einen **grob gegliederten Überblick derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden**.

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.

Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne überblicksartige Gliederung verfehlt diese Anstoßwirkung.

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte **Unterlassen** dieser Angaben bleibt jedoch ein **beachtlicher Fehler** gemäß § 214 BauGB, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt.

**Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!**

Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.

Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden.

---

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.