



---

**Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB  
für die Ortslage Neubrück der Gemeinde Wokuhl - Dabelow**

---

**Träger des Planverfahrens:** **Gemeinde Wokuhl - Dabelow**  
Der Bürgermeister, Herr Manfred Marczok  
über  
Amt Neustrelitz - Land  
Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales  
Marienstraße 5  
17235 Neustrelitz  
Tel.: 03981 45 75 30  
  
Fachbereichsleiterin:  
Frau Jürvitz  
[kjuervitz@amtneustrelitz-land.de](mailto:kjuervitz@amtneustrelitz-land.de)  
Bearbeitung  
Frau Hahn  
[shahn@amtneustrelitz-land.de](mailto:shahn@amtneustrelitz-land.de)

**Planung/Städtebau:** **stadtbau.architekten<sup>nb</sup>, Lutz Braun**  
freier Architekt und Stadtplaner  
Johannesstraße 1  
17033 Neubrandenburg  
Herr Braun  
Tel.: 0395 363171-52  
[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de)

**Bearbeitung:** Dipl. Ing. L. Braun  
Dipl. Ing S. Kiskemper  
B.Eng. C. Bartusch

**Datum:** 15.04.2021

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss.....	5
2.2 Weitere Verfahrensschritte.....	5
2.3 Voraussetzung für die Satzung .....	6
2.4 Landesplanerische Stellungnahme .....	6
2.5 Rechtsgrundlagen .....	6
2.6 Kartengrundlage .....	8
2.7 Bestandteile der Satzung .....	8
2.8 Geltungsbereich der Satzung .....	8
<b>3. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Planungserfordernis .....	9
3.2 Vorhandene Planung .....	9
3.2.1 Flächennutzungsplan.....	9
<b>4. Historischer Bebauungszusammenhang .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>13</b>
6.1 Lage des Satzungsgebiets.....	13
6.2 Vorhandene Bestandsstrukturen .....	13
6.3 Städtebauliche Situation .....	14
6.4 Erschließung/ Medien .....	14
6.4.1 Äußere Erschließung .....	14
6.4.2 Innere Erschließung.....	14
6.4.3 Erschließung für die Feuerwehr .....	14
6.5 Versorgung.....	14
<b>7. Naturschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>15</b>
7.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	15
7.2 Schutzgebiete .....	15
7.3 Geschützte Biotope.....	16

---

<b>8. Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>17</b>
8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
8.2 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen .....	17
8.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB .....	17
8.4 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen .....	17
8.4.1 Bodendenkmalpflege .....	18
8.4.2 Bau- und Kunstdenkmale .....	18
<b>9. Weitere Hinweise.....</b>	<b>19</b>
9.1 Altlasten und Bodenschutz.....	19
9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	19
9.3 Denkmalpflege .....	20
9.4 Straßenverkehrswesen .....	20
9.5 Bautechnischer Brandschutz.....	21
9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	21
9.7 Kampfmittel.....	22
9.8 Wasserwirtschaft .....	22
9.9 Waldabstand.....	23
9.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen .....	23

## **1. Allgemeines**

Die Grundstücke im Ortsteil Neubrück der Gemeinde Wokuhl-Dabelow werden baurechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

Aktuell gibt es durch Eigentümer der Grundstücke Bebauungsabsichten, um privat genutzte Wohnbebauung zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Wokuhl-Dabelow für den Ortsteil Neubrück die baurechtliche Situation zu klären und eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Wokuhl - Dabelow in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung einer „Außenbereichssatzung für den Ortsteils Neubrück“ der Gemeinde Wokuhl - Dabelow beschlossen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Bauland.

### **2.2 Weitere Verfahrensschritte**

Der Entwurf wird öffentlich ausgelegt. Der § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 wird angewendet. Der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Dieser Absatz wird entsprechend Verfahrensfortschritt ergänzt.

### 2.3 Voraussetzung für die Satzung

Die Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Wohnzwecken dienenden Vorhaben unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

1. Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (vgl. § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB),
2. Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht (vgl. § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB),
3. Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung (vgl. § 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
4. die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (vgl. § 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) unterliegen und
5. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchst. b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) (vgl. § 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) vorliegen.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung des Ortsteils Neubrück erfüllt diese Kriterien.

Der bebaute Bereich wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Es ist eine Ortslage mit Wohnbebauung von „einigem Gewicht“ entstanden, so dass nicht von einer Splittersiedlung ausgegangen werden muss. Darauf wird im Kapitel 6.3 Städtebauliche Situation eingegangen.

Es werden vorhandene Erschließungsstraßen für die geringfügig mögliche Ergänzung genutzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Bebauung in der ersten Reihe durch die Hauptnutzung gewährleistet ist. Der Ort ist als Mischgebiet einzuschätzen. Anhaltspunkte zu den Punkten Nr. 4 und 5 sind nicht gegeben.

Eine Ergänzung der Bebauung wird vorgesehen.

### 2.4 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren erforderlich.

Die Angaben werden ergänzt.

### 2.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der „Außenbereichssatzung für die Ortslage Neubrück “ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVBl.M-V S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Wokuhl - Dabelow** in Kraft getreten am 01.01.2020.

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

## **2.6 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg

Stand Liegenschaftskataster: 13.04.2021.

## **2.7 Bestandteile der Satzung**

Die Planzeichnung der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neubrück der Gemeinde Wokuhl - Dabelow“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1: 750
- Teil B: Textliche Festsetzung

Der Satzung wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

## **2.8 Geltungsbereich der Satzung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil A) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der „Außenbereichssatzung für die Ortslage Neubrück“ umfasst eine Fläche von ca. 1.5 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Er beinhaltet in der Gemarkung Wokuhl die Flurstücke innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches.

### **3. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung**

#### **3.1 Planungserfordernis**

Die Außenbereichssatzung eröffnet die Möglichkeit, die Errichtung einzelner Wohnbauten im Außenbereich mittels Satzung zuzulassen.

Die Bebauung in Neubrück ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

In Neubrück ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit durch Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung. Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

#### **3.2 Vorhandene Planung**

##### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde ist Bestandteil eines Planungsverbandes Amt Neustrelitz Land, der einen Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergieanlagen“ aufgestellt hat. Er beinhaltet demzufolge keine Darstellung zu weiteren Bauflächen.

Die Gemeinde Wokuhl-Dabelow hat diesen Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergieanlagen“ im Dezember 1997 beschlossen.

Ferner gibt es keine vorbereitende Bauleitplanung für das Gemeindegebiet.

#### 4. Historischer Bauungszusammenhang

Neubrück ist siedlungstypologisch ein Straßendorf.

Historische Karten zeigen eine Durchfahrtsstraße und eine planmäßige Anlegung von Häusern und Gehöften des Ortes.

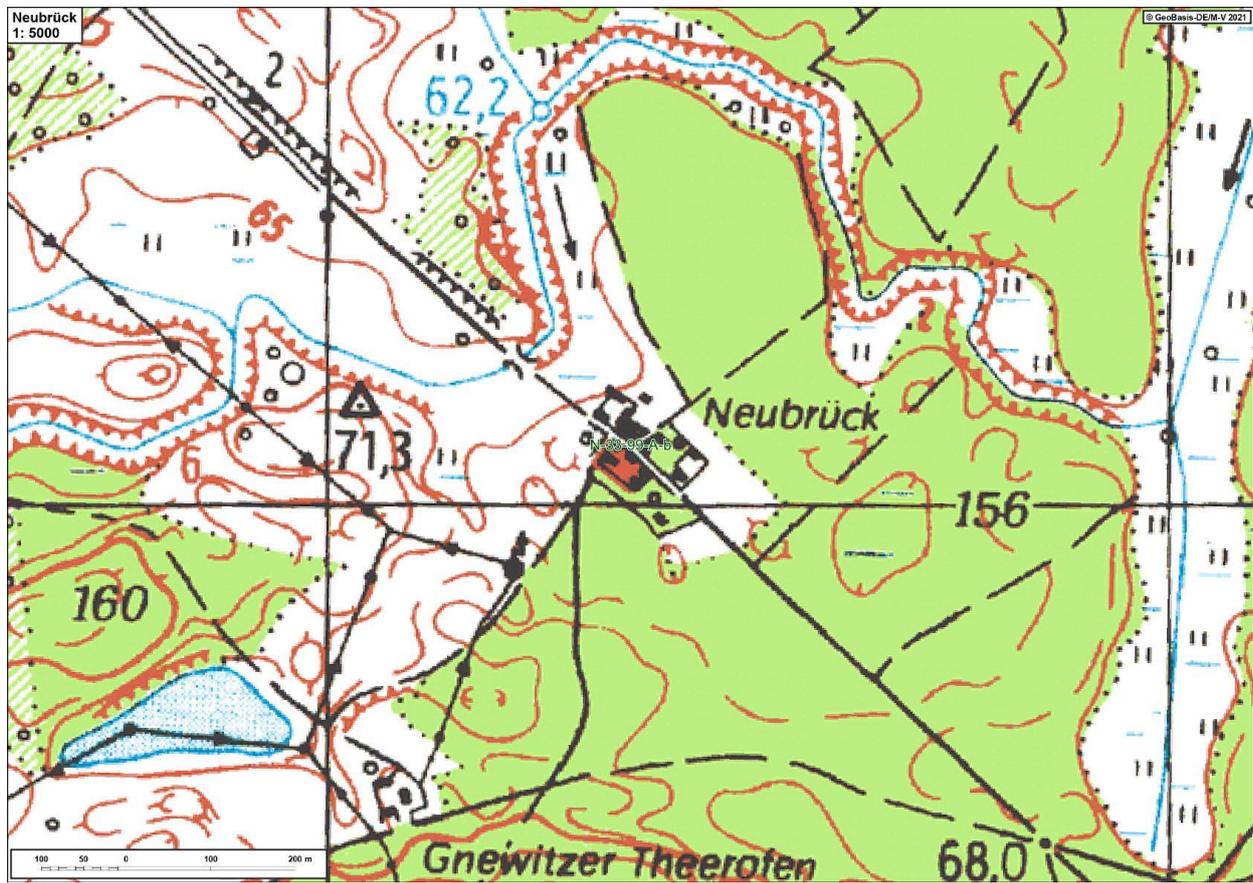


Abbildung 1: Historische Karte der Ortslage Neubrück um 1980

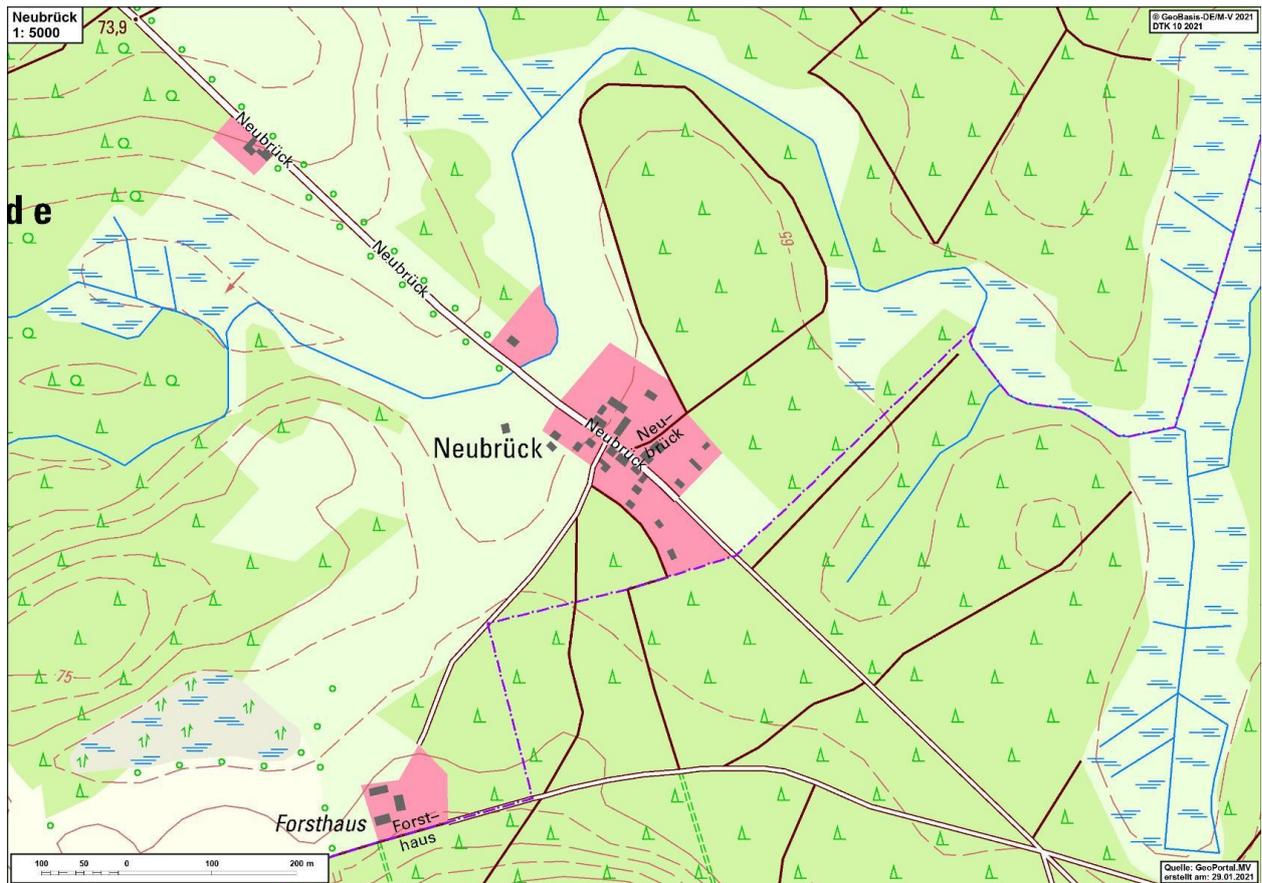


Abbildung 2: Ortslage Neubrück 2021

Die Bebauung wurde im Zeitraum 1980 – 2021 geringfügig ergänzt.

## **5. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung**

Der Programmsatz 3.1.2 (5) des RREP MSE (Seite 36) zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt für den Ortsteil Neubrück mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf eine sehr behutsame Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP MSE (Seite 62) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Flächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Gewerbe, Wohnen und Gärten.

Die Gemeinde verfügt über mehrere Ortsteile. Neubrück hat sich zu einem kleinen, aber aktiven Ortsteil stabil entwickelt. Eine geringe weitere bauliche Entwicklung soll im Rahmen der Gemeindeentwicklung ermöglicht werden. Das Potenzial entspricht der Bestandssituation in Neubrück. Es fügt sich in den Umfang der Eigenentwicklung der Gemeinde ein.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, wenige neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

## 6. Bestandsbeschreibung

### 6.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ort Neubrück befindet sich ca. 13 km südöstlich der Stadt Neustrelitz im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde wird vom Amt Neustrelitz – Land mit Sitz in der nicht amtsangehörigen Stadt Neustrelitz verwaltet

Die Gemeinde Wokuhl - Dabelow umfasst die Ortsteile Carolinenhof, Comthurey, Dabelow, Grammertin, Herzwolde, Neubrück, Wokuhl und Wutschendorf.

Wokuhl ist der Hauptort der Gemeinde. Die Gemeinde Wokuhl - Dabelow hatte Ende 2019 insgesamt 576 Einwohner.

Der Ortsteil Neubrück liegt im Osten der Gemeinde und ist durch die Kreisstraße K 90 an die Bundesstraße B 96 mit Neubrandenburg verbunden. Durch die Bundesstraße B 96 gibt es eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die B 96 führt im Nordosten zur B 104 und stellt den Anschluss an die A 20 dar.

### 6.2 Vorhandene Bestandsstrukturen



Abbildung 3: Luftbild der Ortslage Neubrück in der Gemeinde Wokuhl-Dabelow

Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen dient dieses „Nutzungsschema“ als Orientierung.

Der Gebietscharakter der Ortslage Neubrück entspricht etwa einem Mischgebiet (gem. § 5 BauNVO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die geringe Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Wie vorher ausgeführt, ist in Neubrück durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich vorrangig um dauerhaftes Wohnen, für Familien.

Es gibt 10 Wohnhäuser. Zwei weitere Wohnhäuser befinden sich in etwa 100 m Entfernung. Sie werden nicht Bestandteil der Satzung.

### **6.3 Städtebauliche Situation**

Die Ortslage Neubrück wird durch eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende Straße erschlossen. Diese vorhandene Straße ist mit anliegenden Wohnhäusern versehen. Nebenstraßen und Wege ergänzen das Erschließungssystem.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

### **6.4 Erschließung/ Medien**

#### **6.4.1 Äußere Erschließung**

Neubrück ist über die Kreisstraße K 90 erreichbar. Das Dorf ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

#### **6.4.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

#### **6.4.3 Erschließung für die Feuerwehr**

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

### **6.5 Versorgung**

Die Versorgung ist gesichert. Die einzelnen Parameter zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation werden im Anschluss an das Beteiligungsverfahren ergänzt. Informationen sind als Hinweis für nachfolgende Planungsaufgaben im nachfolgenden Begründungstext aufgenommen.

Weitere Hinweise stehen im Kapitel 9.10.

## 7. Naturschutzrechtliche Belange

### 7.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und ist der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland zuzuordnen.

### 7.2 Schutzgebiete

Es werden nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen berührt bzw. tangiert.

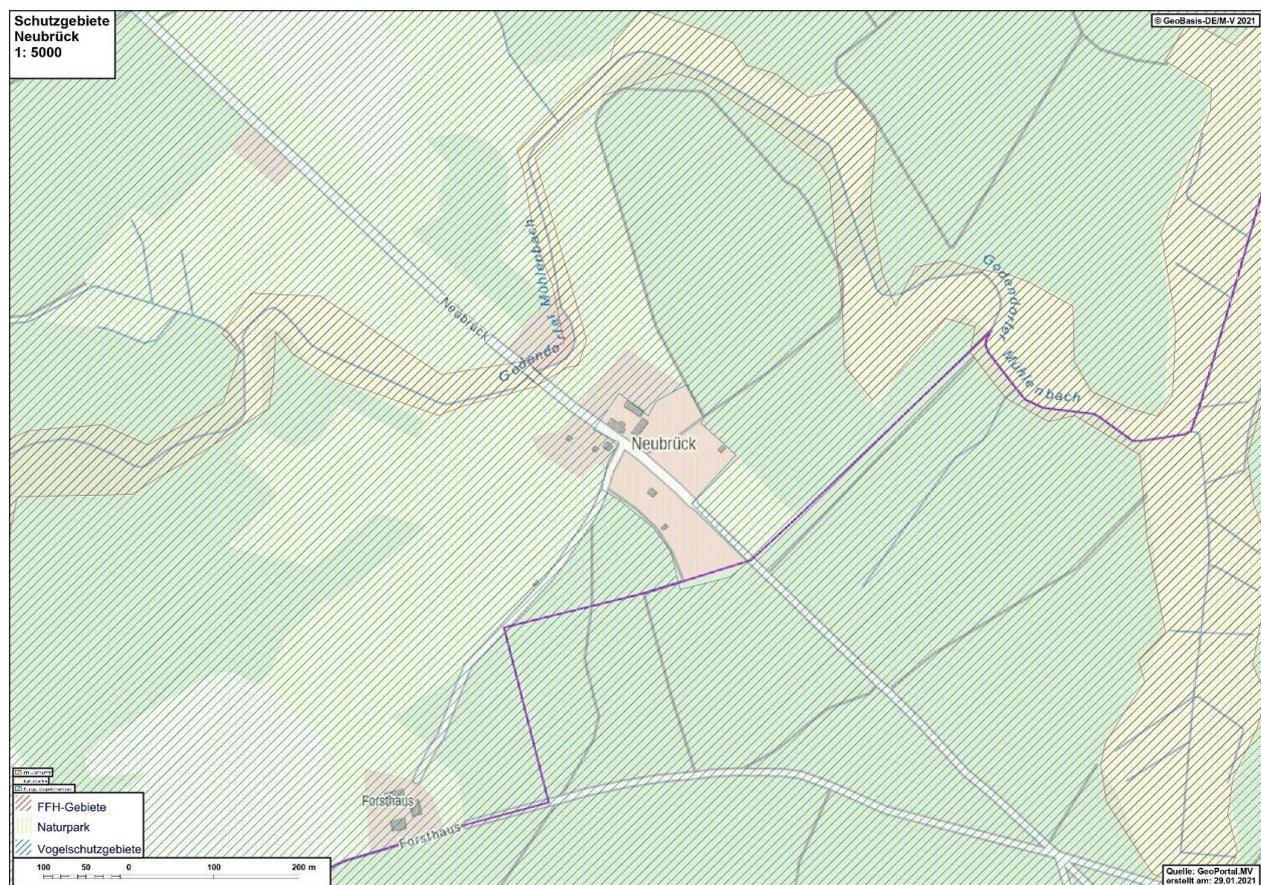


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld von Neubrück

### Landschaftsschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft“

Das Landschaftsschutzgebiet MV\_LSG\_031 „Feldberger Seenlandschaft“ umfasst eine Fläche von ca. 33300 ha.

Die Ortslage Neubrück befindet sich direkt im Landschaftsschutzgebiet.

### Fauna – Flora -Habitat

Das Fauna-Flora-Habitat DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ umschließt die Ortslage fast vollständig und befindet sich im Norden in ca. 110 m Entfernung zum Ortskern.

## Naturpark

Der Naturpark MV\_NP\_2 „Feldberger Seenlandschaft“ umfasst eine Fläche von ca. 34000 ha. Die Ortslage Neubrücke befindet sich direkt im Naturpark Feldberger Seenlandschaft.

## Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ umgibt die Ortslage vollständig und befindet sich in ca. 120 m Entfernung zum Ortskern.

## 7.3 Geschützte Biotop

Nachrichtlich wird dazu diese Karte aufgezeigt. Der Satzungsbeirich beinhaltet keine geschützten Biotop.

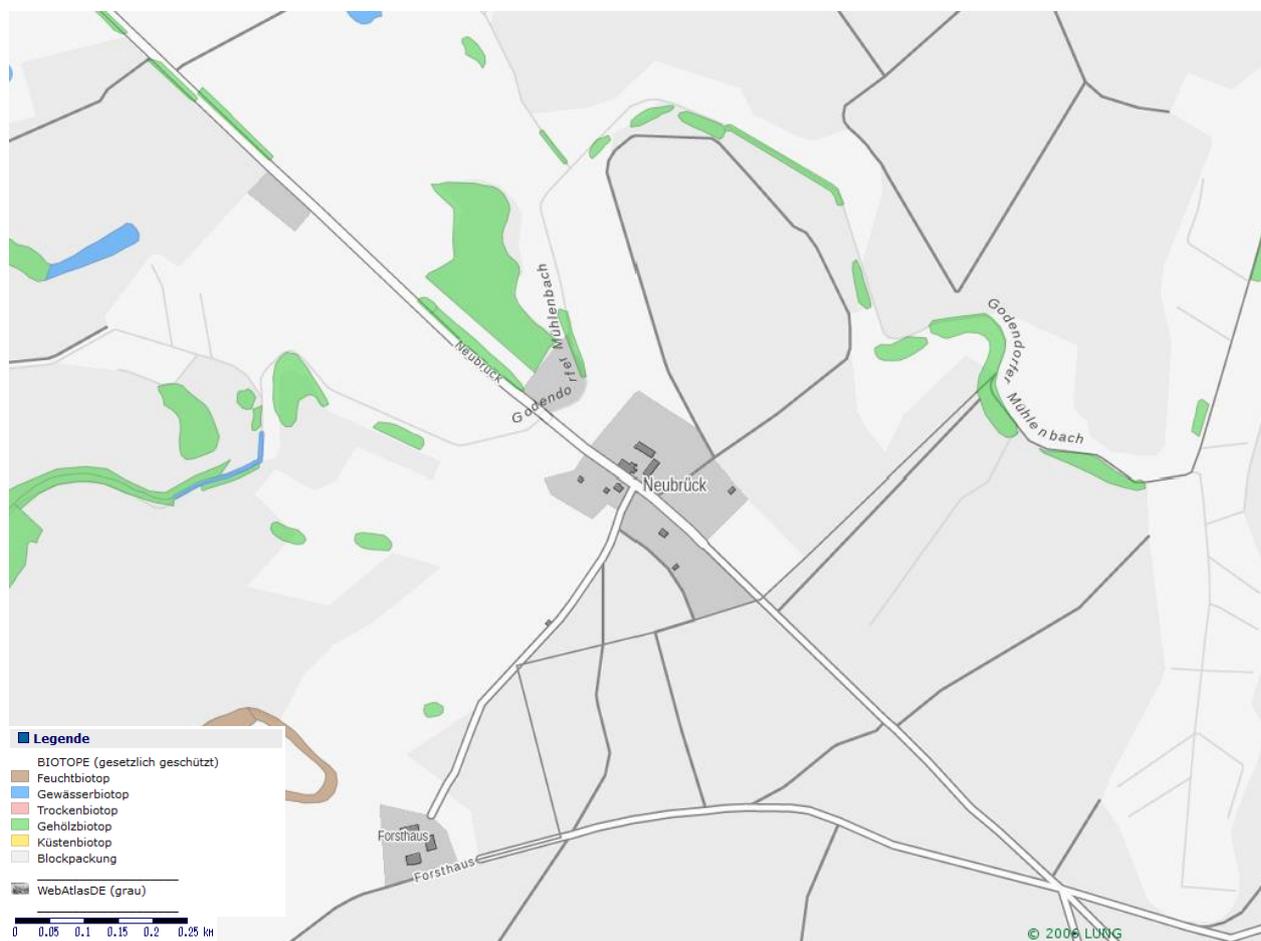


Abbildung 5: Biotopkarte; Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de

## **8. Planinhalt und Festsetzungen**

### **8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

#### **Kompensationsmaßnahmen**

Auf den Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Graensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m<sup>2</sup> Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

Bei beabsichtigter Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 BNatSchAG M-V) sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremit oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### **8.2 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen**

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

### **8.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB**

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

### **8.4 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

### **8.4.1 Bodendenkmalpflege**

#### **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

### **8.4.2 Bau- und Kunstdenkmale**

Im Gebiet des Vorhabens sind keine Baudenkmale bekannt

## 9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant und werden hier als Information weitergegeben.

### 9.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 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.

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.

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.

Falls bei Erdarbeiten 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.

### 9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

### **9.3 Denkmalpflege**

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

### **9.4 Straßenverkehrswesen**

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

### **9.5 Bautechnischer Brandschutz**

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

### **9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVObI. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

## 9.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

## 9.8 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

## 9.9 Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (gem. §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)). Im Osten und Westen wird der Waldabstand durch Bestandsgebäude und Anlagen unterschritten.

## 9.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.“*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.*

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“*