

Gemeinde Wokuhl-Dabelow

Außenbereichssatzung „Ortsteil Neubrück“

Begründung

Stand:

März 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Wokuhl-Dabelow
- Der Bürgermeister–
über Amt Neustrelitz Land
Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	4
3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung	4
4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	5
5. Verfahren.....	6
6. Inhalt und Wirkungen der Satzung.....	6
7. Naturschutzrechtliche Belange	7
7.1 Naturräumliche Gegebenheiten	7
7.2 Naturräumliche Gegebenheiten	8
8. Nachrichtlichen Übernahmen.....	8
8.1 Waldabstand.....	8
8.2 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	8
8.3 Baudenkmale.....	9
9. Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben	9
9.1 Bodendenkmale und Baudenkmale.....	9
9.2 Löschwasserversorgung	9
9.3 Untere Wasserbehörde	10
9.4 Wasserzweckverband.....	11
9.5 Altlasten und Bodenschutz.....	11
9.6 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	12
9.8 Bautechnischer Brandschutz.....	13
9.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen.....	13

1. Rechtsgrundlagen

Die Außenbereichssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 68/3 (teilweise), 153/3 (teilweise, Neubrück 5), 154 (teilweise; Neubrück 6), 155 (teilweise, Neubrück 4), 156/1 (teilweise; Neubrück 7), 156/2 (Neubrück 7b), 205/1 (teilweise; Neubrück 3), 205/2 (teilweise, Neubrück 3), 205/3 (teilweise; Neubrück 4), 208, 209/5 (teilweise, Neubrück 9) und 209/6 (teilweise; Neubrück 9) Flur 1 Gemarkung Wokuhl. Er befindet sich im Ortskern des Ortsteils Neubrück.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Bundesstraße B104, Gebäude am Waldrand (Flurstücke 153/3, 154, 155 und 156/2),
im Osten:	durch eine örtliche Straße Neubrück, Nebengebäude und Freiflächen der Wohngrundstücke und Brachflächen (Flurstücke 68/3, 153/3, 205/1 und 205/3)
im Süden:	durch eine örtliche Straße, Freiflächen, Nebengebäude und Gebäude am Waldrand (Flurstücke 205/2, 205/3, 208, 209/5 und 209/6) und
im Westen:	durch eine örtliche Straße, einen örtlichen Weg, Nebengebäude und Freiflächen der Wohngrundstücke (Flurstücke 68/3, 156/1, 165/2 und 209/5).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 0,8 ha.

3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung

Im Ortsteil Neubrück bestehen seit längerem Bestrebungen zu einer über den Bestand hinausgehenden Wohnnutzung.

Die Fläche ist aufgrund der geringen Anzahl der Wohngebäude und der lockeren Bebauung dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Erhalt der vorhandenen Siedlung steht dem Bestandsschutz und gegebenenfalls Erneuerung und bauliche Entwicklung im angemessenen Rahmen nicht entgegen. Dies soll mit den Mitteln einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich begleitet werden.

Dem Ortsteil Neubrück fehlt das notwendige Gewicht tatsächlich zusammenhängender Bebauung ausreichenden Umfangs, so dass keine Ortsteilqualität im Sinne des § 34 BauGB entwickelt werden kann. Die Bebauung ist von ihrem Gewicht und hinsichtlich der Siedlungsstruktur aber so prägend, dass es aus siedlungsstruktureller Sicht sinnvoll ist, sie über eine Außenbereichssatzung zweckmäßig zu ergänzen.

Neben dem bestehenden Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung soll auch die Möglichkeit der Entwicklung im städtebaulich vertretbaren Rahmen des bebauten Bereichs offen gehalten werden.

4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Ebenso ist hier in Neubrück mit zehn Wohngebäuden und einem Gewerbegebäude eine Bebauung mit einigem Gewicht vorhanden. Im Nordwesten gibt es in 120 m Abstand hinter Gehölzen, weshalb keine Sichtbeziehung zum östlichen Teil besteht, ein weiteres Wohngebäude (Neubrück 8).

Die bereits vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Die einzelnen Gebäude liegen beidseits der Straße. Der Abstand zwischen ihnen ist insbesondere im südlichen Teil gering, so dass die Siedlung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt. Hierbei ist nicht von einem baulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB auszugehen. Es handelt sich um eine Splittersiedlung, die auf der Grundlage landwirtschaftlicher baulicher Anlagen entstanden ist.

Neben den Voraussetzungen nach Satz 1 nennt § 35 Abs. 6 BauGB in Satz 4 als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung:

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

Zu 1.

Aus der Überprüfung der zu berücksichtigenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der verkehrlichen Erschließung ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen Widerspruch zur geforderten Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Zu 2.

Mit der Außenbereichssatzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus, eine bauliche Nutzung zu erleichtern. Lediglich auf kleinteiligen Flächen im Rahmen von Lückenschließungen werden die Zulässigkeitsbedingungen erleichtert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) unterliegen, wird durch die zugelassenen Nutzungen nicht begründet.

Zu 3.

Zusammen mit den GGB-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete (SPA) das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

GGB-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m vom GGB-Gebiet „Sandergebiet südlich von Serrahn“ (DE 2745-371).

Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA)

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ (DE 2654-402). Einige Häuser befinden sich innerhalb der SPAs.

Es sind FFH-Vorprüfungen erforderlich.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Wokuhl - Dabelow hat am 26.08.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Ortsteils Neubrück beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter <https://www.amt-neustrelitz-land.de/aktuelles/bekanntmachungen-wokuhl-dabelow/> ortsüblich bekannt gemacht.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neubrück und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 26.08.2021 gebilligt und zur Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf Stand April 2021 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 14.03.2022 während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Neustrelitz - Land, Marienstraße 5 in 17235 Neustrelitz ausgelegt und wurde zusätzlich im Internet unter <https://www.amtneustrelitz-land.de/aktuelles/bekanntmachungen-wokuhl-dabelow/> zur Verfügung gestanden

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 27.01.2022 wurden die betroffenen Behörden und die Träger der öffentlichen Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme zum Entwurf Stand April 2021 gebeten. Die benachbarten Gemeinden wurden am 27.01.2022 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet.

Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 21.01.2022 vor und stellt fest, dass die Planung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

Änderung des Entwurfes

Die Stellungnahmen der Behörden wurden in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wokuhl-Dabelow hat am 26.02.2026 den geänderten Entwurf Satzung Stand März 2025 gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

6. Inhalt und Wirkungen der Satzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ortsteil Neubrück“ ist in der zur Satzung gehörenden Planzeichnung dargestellt.

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (Wohnzwecke, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie deren Nebenanlagen einschließlich Kleintierhaltung) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einzelnen öffentlichen Belangen, nämlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB wird eine nähere Bestimmung über die Zulässigkeit getroffen.

Die Vorhaben sind nur zulässig, wenn die Zahl der Vollgeschosse 1 nicht übersteigt. Damit wird in Anlehnung und zur Sicherung der aus dem Bestand abzuleitenden Prägung das Ziel verfolgt, dass Maß der baulichen Nutzung zu steuern.

Die Satzung soll eine geordnete bauliche Ergänzung des Bestandes durch Schließung von Baulücken, und die angemessene Erweiterung der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude sowie Nutzungsänderungen auch Um- und Ausbauten erleichtern.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches orientiert sich an der gewachsenen Nutzungstiefe der Grundstücke. Jede weitere Ausdehnung würde den Ermächtigungsrahmen für eine Außenbereichssatzung sprengen.

Durch die vorliegende Satzung wird seitens der Gemeinde Neubrück keinerlei Aufwand zur Änderung der Erschießungsanlagen notwendig.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flächen bleiben nach wie vor im planungsrechtlichen Außenbereich.

Bauanträge sind daher auch weiterhin nach § 35 BauGB zur beurteilen. Dies hat aber unter Maßgabe der Erweiterung der Zulässigkeitskriterien aufgrund der vorliegenden Satzung zu erfolgen.

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzung keine Anwendung. Es ist in keiner Weise eine Nähe zu beplanten oder unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) oder gar Baugebieten im Sinne des § 30 BauGB herstellbar.

Auch die Untersuchung und Bewertung von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können sowie die Bestimmung über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beachtung von § 18 BNatSchG zu regeln.

Eine Vorwegnahme dieser Regelungen im Sinne der §§ 19-21 BNatSchG erfolgt mit dieser Satzung nicht.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Bestimmungen des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 hinzuweisen, in dem die Eingriffe, deren Zulässigkeit, Ausgleich und Ersatz definiert und bestimmt werden.

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 Naturräumliche Gegebenheiten

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

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“ sich in ca. 120 m Entfernung westlich zum Plangeltungsbereich.

Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet 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 Neubrück befindet sich direkt im Naturpark Feldberger Seenlandschaft.

8. Nachrichtlichen Übernahmen

8.1 Waldabstand

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im Norden in Waldnähe. Auf das Bauverbot im 30 m Waldabstand im Sinne des § 20 LWaldG M-V wird hingewiesen.

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 Baudenkmale

Die untere Denkmalschutzbehörde gibt durch ihre Stellungnahme vom 07.04.2022 folgende Hinweise: „Im Geltungsbereich sind der o.g. Satzung folgende Baudenkmale folgende Baudenkmale bekennt ...

3003	656	1	Neubrück	Wokuhl-Dabelow	Neubrück 2	Wohnhaus
3004	657	1	Neubrück	Wokuhl-Dabelow	Neubrück 3	Wohnhaus mit
3005	657	2	Neubrück	Wokuhl-Dabelow		Stall und
3006	657	3	Neubrück	Wokuhl-Dabelow		Scheune

...“

9. Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben

9.1 Bodendenkmale und Baudenkmale

Werden bei 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 5 Werktagen 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 Bergung des Denkmals dies erfordert.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2022 auf folgendes hin:

„... Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, 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.

Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.“

9.2 Löschwasserversorgung

Als Löschwasserentnahmestellen dient ein Flies, welcher am Ortseingang die Straße unterquert.

Sollte der Wasserstand dies einmal nicht zulassen, wird die Versorgung durch Pendelverkehr mit Löschfahrzeugen aus Wokuhl bzw. vom Brückentensee realisiert. Dies ist so in der Alarm- und Ausrückeordnung bedacht.

9.3 Untere Wasserbehörde

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)).

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seinem Schreiben vom 07.04.2022 auf folgendes hin: *„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!).*

Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG MV außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht,

Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn 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).

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand ≤ 2 m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Begründung:

Gemäß § 31 Abs. 3 und 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sind bei Baumaßnahmen die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Daraus resultiert die Anzeigepflicht bei Anschnitten von Grundwasser, damit durch die Wasserbehörde entsprechend geprüft und reagiert werden kann.

Häusliches Abwasser:

Das hier in Rede stehende Planungsgebiet ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers dezentral erschlossen.

...

Die Ortslage Neubrück ist hinsichtlich des anfallenden häuslichen Abwassers dezentral erschlossen.

Im Sinne einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind grundlegend sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgrube, als auch Kleinkläranlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.“

9.4 Wasserzweckverband

Der Wasserzweckverband Strelitz weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2022 hin:

„Die Ortslage Neubrück wird wasserversorgungsseitig über das Wasserwerk Wokuhl versorgt.

Lt. Der Wasseranschlusssatzung des Wasserzweckverbandes Strelitz besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang. Des Weiteren unterliegen die Grundstücke lt. der Wasserabgabensatzung der Beitragspflicht.

Lt. dem Abwasserbeseitigungskonzept des Wasserzweckverbandes Strelitz ist zentrale, öffentliche Schmutzentwässerung für die Ortslage Neubrück nicht vorgesehen. Daher ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ein den a.a.R.d.T. entsprechende dezentrale Abwasseranlage auf seinem Grundstück zu betreiben.“

9.5 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.

9.6 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 Bauschuttaufbereitungsanlage 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).

9.7 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.

Die untere Verkehrsbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 07.04.2022 auf folgendes hin:

„... 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.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.“

9.8 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.

9.9 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 Auskunftsersuchen 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.

9.10 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.“

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.02.2022 auf mehrere Telekommunikationslinien in Neubrück hin.

Wokuhl-Dabelow,

Der Bürgermeister

Siegel