

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Eldenburg Lübz  
z.H. Herr Buchin  
Am Markt 22  
19386 Lübz

**Organisationseinheit**  
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

**Ansprechpartner**  
Herr Ziegler

**Telefon**                      **Fax**  
03871 722-6313      03871 722-77 6313

**E-Mail** carsten.ziegler@kreis-lup.de

**Aktenzeichen**  
BP 220044

**Dienstgebäude**  
Ludwigslust

**Zimmer**  
B 309

**Datum**  
28.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Betrifft:** Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gutshof Welzin-An der Eiche" der Gemeinde Passow, Amt Eldenburg Lübz**

**Bezug:** Schreiben des Planungsbüros vom 02.06.2022; PE: 07.06.2022  
Planzeichnung M 1: 1000 vom April 2022  
Begründung zum Vorentwurf vom April 2022 einschl. Umweltbericht vom 31. Mai 2022  
Artenschutzbeitrag vom 31. Mai 2022

Die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Gemeinde Passow wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.  
Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

### **FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr**

Gegen den B-Plan Nr. 4 bestehen meinerseits keine Einwände. Vorhandene ortsfeste Beschilderung ist auf ihren Zustand hin zu überprüfen und möglichst zu erneuern, Lichtraumprofile sind herzustellen. Bei Änderungsbedarf ist ein gesonderter Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung und Anordnung bei mir einzureichen.

Gegebenenfalls könnten Umbauarbeiten oder ähnliches eine Arbeitsstellensicherung im Sinne der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) erforderlich machen. Demnach sind auf oder neben öffentlichen Verkehrsflächen verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (u. a. auch Baustellenausfahrten) nach § 45 Absatz 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der zuständigen Behörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans/ Baustellenkonzeptes (nicht der reine Lage- oder Leitungsplan) zu beantragen.

Werden die erforderlichen Anträge nicht rechtzeitig (allg. Einschränkungen mindestens 14 Tage vorher; Vollsperrungen mindestens 4 Wochen vorher) gestellt, ist eine rechtzeitige und abschließende Bearbeitung nicht möglich.

Bei unzureichender/unvollständiger Antragstellung kann ein termingerechtes Genehmigungsverfahren ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden.

**SITZ PARCHIM** | Puttitzer Straße 25 | 19370 Parchim | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-77-7777 | [www.kreis-lup.de](http://www.kreis-lup.de)

**DIENSTGEBÄUDE LUDWIGSLUST** | Garnisonsstraße 1 | Ludwigslust | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-77-7777

**RECHNUNGSADRESSE** | Rechnungsstelle Landkreis Ludwigslust-Parchim | Fachdienst Bauordnung | PF 160220 | 19092 Schwerin | E-Mail: [rechnung@kreis-lup.de](mailto:rechnung@kreis-lup.de)

**BANKVERBINDUNG** | Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | IBAN: DE28 1405 2000 1510 0000 18 | BIC: NOLADE21LWL

**ÖFFNUNGSZEITEN** | Nach Terminvereinbarung mit Ihrem Ansprechpartner und Mo + Fr 08.00 - 13.00 Uhr | Di + Do 08.00 - 13.00 Uhr + 14.00 - 18.00 Uhr | Mi geschlossen

**IHRE BEHÖRDENNUMMER 115** | Mo - Fr 08.00 - 18.00 Uhr | Behördennummer 115 ist von außerhalb auch mit Vorwahl (03871) wählbar

Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Maßgebend für die Verkehrssicherung sind die StVO, die Richtlinien zur verkehrsrechtlichen Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA 21) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Sicherungsarbeiten an Arbeitsstellen an Straßen (ZTV-SA 97), sie sollten Vertragsbestandteil sein/ werden. Zudem sollte der Auftraggeber die Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A.2 berücksichtigen.

### **FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz**

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben folgende Bedenken und Hinweise.

#### **Hinweise:**

1. Die Aussage, dass der Grundschutz (hier 48m<sup>3</sup>/h bzw. 800l/min über 2 Stunden) der Löschwasserbereitstellung durch die Gemeinde erfolgen muss, ist nicht ausreichend. Es ist bis zur **Beschlussvorlage der Nachweis** über die Art und Leistungsfähigkeit der Löschwasserennahmestellen zu erbringen und in die Begründung des B-Planes im Text- und Grafikteil einzupflegen.
2. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.
3. **Für die Löschwasserennahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.**  
Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

### **FD 53 – Gesundheit**

Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

#### **Hinweise:**

Durch die Nutzung des Gutshofes, darf keine negative Beeinflussung der Wohnqualität für die Nachbarschaft entstehen.

Seitens des Fachdienstes Gesundheit benötigen wir keine weiteren detaillierteren Unterlagen im Rahmen der Umweltprüfung.

### **FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung**

Der Fachdienst Regionalmanagement und Kreisentwicklung äußert im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gutshof Welzin - An der Eiche" der Gemeinde Passow.

### **FD 62 – Vermessung und Geoinformation**

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

#### **Hinweis:**

- Bei der Stichstraße „An der Eiche“ fehlt die Flurstücksnummer **3**.
- Die Bezeichnung der Hauptstraße lautet in dem dargestellten Bereich „Passower Straße“ nicht „An der Eiche“ und „Sehlsdorfer Straße“. Die dazugehörige Flurstücksnummer 59 fehlt.

**FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau**Denkmalschutz

Ohne Stellungnahme

Bauleitplanung

Dargestellte Bauflächen und zum Erhalt bestimmte Bäume sind sich ausschließende Nutzungen. Dies ist eine unzulässige Doppeldarstellung und somit zu korrigieren.

Straßen- und Tiefbau

1) Straßenaufsicht

Die Zufahrt zum Plangebietes soll über öffentliche Straßen der Gemeinde Passow/Welzin erfolgen.

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

**FD 68 – Umwelt**Naturschutz

Belang	Betroffenheit		Erheblichkeit/Prüferfordernis		Nachforderung		Nebenbestimmungen	
	Ja	nein	Ja	nein	Ja	Nein	Ja	nein
allgemeine Belange-Veränderung der Bodenoberfläche; nicht besonders geschützte Gehölze	X		X		X			
Einzelbaumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)	X		X		X			
Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)		X						
Naturdenkmale (Naturdenkmalverordnung Landkreis)	X		X		X			
Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)		X						
Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)		X						
NSG (Verordnung des Landes M-V oder alter Schutz)		X						
LSG (Verordnung Landkreis)		X						
Natura 2000 (§33- § 34 BNatSchG)		X						
Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)	X							

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben folgende Unterlagen zur Prüfung vorgelegen:

- Begründung, Planungsbüro Beims, Stand April 2022
- Planzeichnung, Planungsbüro Beims, Stand April 2022
- Umweltbericht, Steinhausen Justi, Stand 31.05.2022
- Lageplan Bestand und Konflikte, Steinhausen Justi, Stand 31.05.2022
- Artenschutzbeitrag, Steinhausen Justi, Stand 31.05.2022

Damit der Genehmigungsfähigkeit des BPlan Nr. 4 "Gutshof Welzin – An der Eiche" aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegenstehen, sind die nachfolgend genannten Hinweise in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

**Eingriffsreglung:**

(Bearbeiter: Frau Steinke, Tel: 03871 722 – 6807, E-Mail: julia.steinke@kreis-lup.de)

- Den Aussagen zur Eingriffsbilanzierung kann nicht gefolgt werden. Für die Baufelder 1-3 und 5 wurden GRZ bzw. GR festgesetzt. Dem Umweltbericht kann entnommen werden, dass es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen kommen soll. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Anhand der Planunterlagen kann nicht überprüft werden, wieviel Fläche bereits durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt sind und, ob sich durch die festgesetzte GRZ und GR Möglichkeiten zur weiteren Versiegelung ergibt. Insbesondere im Baufeld 1 ergibt sich nach überschlägiger Berechnung bei der Festsetzung einer GRZ von 0,6 eine beträchtliche Flächengröße, die versiegelt werden könnte. Nach Auswertung von Luftbildern ist aktuell so viel Fläche aber noch nicht versiegelt. Es ist daher gegenüberzustellen, wieviel Flächen bereits versiegelt sind und wieviel Fläche durch die festgesetzten GRZ/GR noch hinzukommen könnten. Für diese zusätzlichen Flächenversiegelungen ist eine Eingriffsausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauGB sowie die zulässigen Nebenanlagen in den Baufeldern 4 und 6 sind ebenfalls bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.
- In Textteil B Nr. 4.1 und 4.2 ist zu ergänzen, dass heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.
- In Textteil B sind folgende Hinweise aufzunehmen:
  - o Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
  - o Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
  - o Bäume dürfen auch im (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung Nr. 3 im Textteil B zu überarbeiten.
  - o Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Soweit Maßnahmen der Vermeidung oder Minderung begründet sind, müssen diese als Festlegung oder Hinweis in den Satzungsentwurf aufgenommen werden. Nur dann werden diese verbindlich.

**Artenschutz:**

(Stefan Labes, Tel.03871-722-6833, E-Mail: [stefan.labes@kreis-lup.de](mailto:stefan.labes@kreis-lup.de))

Die artenschutzrechtliche Betrachtung geht von einer Potenzialabschätzung aus. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in dem vorliegenden Artenschutzbeitrag hergeleitet worden. Diese Maßnahmen sind auch Bestandteil des Umweltberichtes und sollen mindestens als Hinweise in den Text Teil B übernommen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse immer mit einer artenschutzfachlichen Begutachtung verbunden sein soll.

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände						29.06.2022 Kappler	
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage	01.07.2022 Rahn	01.07.2022 Rahn	01.07.2022 Rahn	27.06.2022 Krüger	22.06.22 Ahrens		
Ablehnung lt. Anlage							

Nachforderung lt. Anlage							
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--

### Anlagen wassergefährdender Stoffe

Die im Schaf- und Hühnerstall anfallenden Abprodukte sind bei einer beabsichtigten Lagerung auf einer stoffundurchlässigen Fläche und abgedeckt zu lagern und einer landwirtschaftlichen Verwertung zuzuführen bzw. als Abfall zu entsorgen.

Ahrens, Sachbearbeiterin

### Bodenschutz

#### Auflagen:

- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

#### Hinweise:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Krüger, SB Grundwasser / Bodenschutz

### Grundwasser/ Gewässer / Abwasser/ Niederschlagswasser

#### Grundwasser

**Hinweise:** Der Standort befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Erforderliche und zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG und § 32 Abs.3 LWaG anzuzeigen.

#### Gewässer

##### Forderung:

Westlich des Vorhabens befindet sich ein Vorfluter (5925.054101), Gewässer II. Ordnung. Da in dem Bereich des Baugebietes Verrohrungen/ Dränleitungen vorhanden sein können, sind die Eigentümer/ Nutzer und der Wasser- und Bodenverband „Mildenitz-Lübzer Elde“ zu beteiligen. Die Stellungnahme des WBVs ist mit der nächsten Beteiligung vorzulegen.

#### Abwasser

**Hinweis:** Auf dem Grundstück befindet sich eine Kleinkläranlage. Aktuelle Wartungsnachweise liegen nicht vor.

**Forderungen:** Es ist zu prüfen, ob die erteilte Erlaubnis mit der zukünftig anfallenden Abwassermenge weiter betrieben werden kann. Ggf. ist die Anlage zu erweitern und dazu ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

Die Abwasserentsorgung ist im Teil B festzusetzen bzw. im Lageplan das Symbol einzuzeichnen.

### **Niederschlagswasser**

**Hinweise:** Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Niederschlagswasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen soll gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG in Verbindung mit § 5 LWaG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig.

Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf Grundstücken auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesene Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§32 Abs. 4 LWaG).

Da sich das B-Plangebiet in keinem Trinkwasserschutzgebiet befindet, wird der Gemeinde empfohlen von dieser Ausnahme Gebrauch zu machen und die Versickerung des Niederschlagswassers im Text Teil B nachrichtlich zu übernehmen.

Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück 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.

Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen sowie der Dachflächen sind die Bodenverhältnisse sowie der Grundwasserstand zu beachten.

Es ist ein optimaler Schutz der Gewässer zu gewährleisten. Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.

**Forderung:** Sollte keine Festsetzung erfolgen, ist die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig und bei unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

### **Löschwasser**

**Hinweise:** Die beabsichtigte Entnahme von Löschwasser aus dem Grundwasser entspricht dem Benutzungstatbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Für diese Wasserentnahme greift der Ausnahmetatbestand nach § 8 Abs. 2 und 3 Nr. 1 WHG. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist daher nicht erforderlich, jedoch ist der unteren Wasserbehörde das Vorhaben rechtzeitig vor Errichtung eines Brunnens anzuzeigen.

P. Rahn, Sachbearbeiterin

### **Begründung**

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

### Immissionsschutz und Abfall

Ohne Stellungnahme

**Abfallwirtschaft**

Es bestehen aus Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung keine Einwände oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Ziegler  
SB Bauleitplanung