

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

---

**Stadt Neukalen über  
Amt Malchin am Kummerower See  
Am Markt 1  
17139 Malchin**

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	Datum
		3857/2023-502	9. Februar 2024

## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neukalen hat die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Als ersten Verfahrensschritt führte die Stadt bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diene vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 05. August 2022 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben des von der Stadt in Anwendung des § 4b BauGB bevollmächtigten Planungsbüros ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH vom 10. November 2023 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Juli/ September 2023) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

---

### **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  
Umsatz-Steuernr.: 079/133/801556  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE18012814

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

Regionalstandort Neustrelitz  
Woldegker Chaussee 35  
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg  
Platanenstraße 43  
17033 Neubrandenburg



### **Überschwemmungsgebiet Peene in Neukalen**

Aussagen zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet Peene sind in der Begründung des Flächennutzungsplans auch zu den betroffenen Teilgebieten aufzunehmen. Die Daten zum ÜSG Peene sind bei Herrn Munkelberg (0395/ 57087-2952, [thomas.munkelberg@lk-seenplatte.de](mailto:thomas.munkelberg@lk-seenplatte.de)) anzufragen.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG gilt das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch.

Eine Darstellung von Baugebieten und Bauflächen im Flächennutzungsplan in förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kommt nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG in Betracht.

Da die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), müssen grundsätzlich bereits bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein, um das gewollte gesamträumliche Entwicklungskonzept in den abgeleiteten verbindlichen Bebauungsplänen umsetzen zu können. Damit muss auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits geklärt sein, ob eine künftige bauliche Entwicklung insbesondere mit dem Erhaltungsgebot des § 77 WHG sowie den sonstigen Belangen des Hochwasserschutzes und der Sicherheit des Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend vereinbar ist.

Damit enthält der Flächennutzungsplan auf der gemeindlichen Planungsebene auch die Vorentscheidung über die Sicherung der Überschwemmungsbereiche. Daher kommt auf der Planungsstufe der Flächennutzungsplanung einer sorgfältigen Bestandsaufnahme der Hochwassereignisse in der Vergangenheit und der Abschätzung künftiger Hochwassergefahren wesentliche Bedeutung zu.

Zudem ist bei der Aufstellung der Bauleitplanung die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) zwingend zu berücksichtigen.

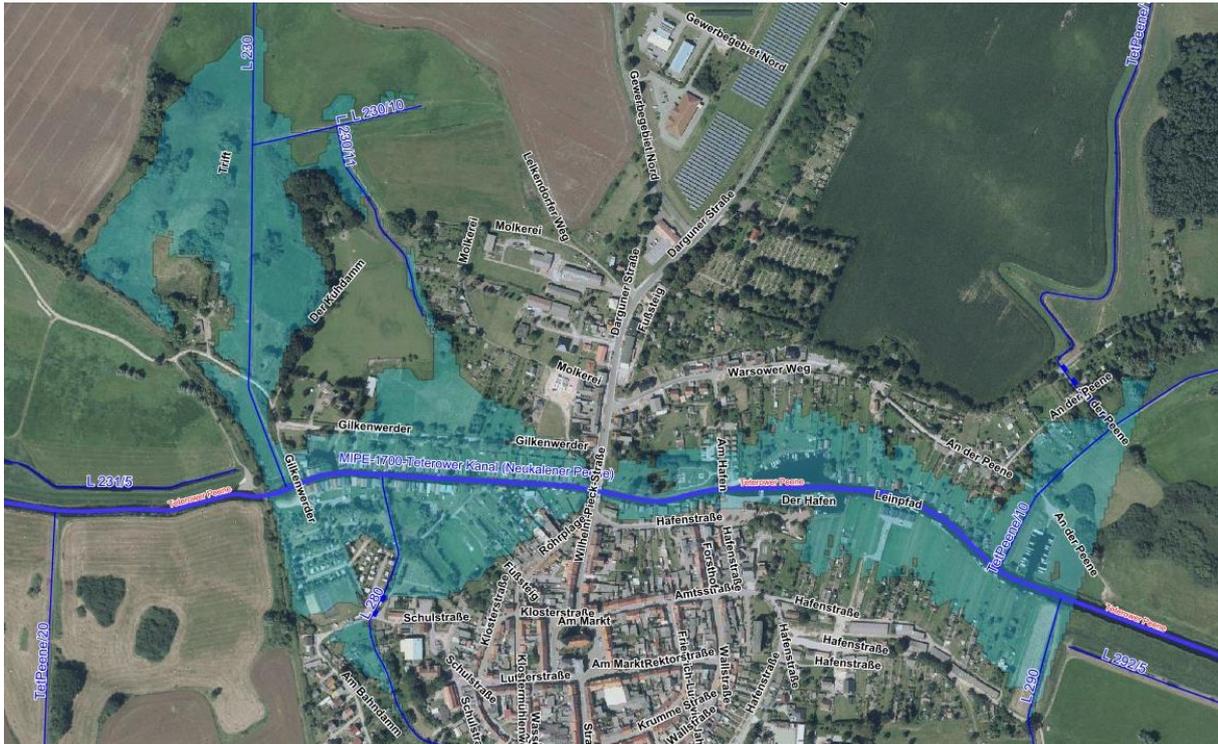
In den eingereichten Unterlagen wird das Überschwemmungsgebiet nur dargestellt und erwähnt. Eine Auseinandersetzung mit den Anforderungen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auf die Bauleitplanung findet jedoch nicht statt.

Inzwischen sind zwei neue Teilflächen (SFH2 Bootshäuser an der Peene und SF - Adventure-Golfanlage) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet geplant! Die Unterlagen sind daher dementsprechend der oben genannten Forderungen zu überarbeiten.

### **Begründung:**

Einige Vorhaben sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Peene“ geplant. Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGPeeneVO M-V) vom 10. April 2019.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG und Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne von § 78d Abs. 1 WHG sollen im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB). Mit diesen Verpflichtungen wurde für den Bereich des Hochwasserschutzes eine spezielle Regelung gegenüber der allgemeinen Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Planungen und Nutzungsregelungen in § 5 Abs. 4 BauGB geschaffen. Der Zweck dieser Regelung liegt insbesondere in der Sensibilisierung und Information der Gemeinden und der Öffentlichkeit für beziehungsweise über Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete.



ÜSG Peene in der Ortslage Neukalen

**Abwasserentsorgung und Trinkversorgung**

Alle Vorhaben sind zwingend an die öffentliche Abwasserentsorgung und Trinkversorgung anzuschließen.

**GE (Erweiterung Gewerbegebiet Nord)**

**Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

**Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

**Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

**Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht. In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen.

Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers ge-

mäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

## **M1, M2 (B-Plan 15 Mischgebiet Darguner Str.)**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist im Teilbereich M2 teilweise betroffen.

Das Vorhaben ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Peene“ geplant. Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGPeeneVO M-V) vom 10. April 2019.

Die Errichtung von baulichen Anlagen wird aus Gründen des Hochwasserschutzes abgelehnt. Gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG ist u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet unzulässig.

Im § 78 Abs. 5 WHG ist festgelegt, dass die zuständige Behörde abweichend vom grundsätzlichen Verbot nach § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten im Einzelfall unter Auflagen genehmigen kann.

Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG kann in dieser Planungsphase nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Entscheidung über das Vorhaben kann erst im Rahmen der Aufstellung des B-Plan-nach Vorlage eines geeigneten Gutachtens erfolgen. Es ist also eine Ablehnung auch nach Einreichen eines Gutachtens möglich.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht. In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen.

Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

## **W1 - Wohngebiet westlich Mühle Neukalen**

### **Wasserschutzgebiet**

Dieser Teilbereich liegt teilweise im WSG Neukalen TWSZ III.

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Anstrom der Wasserfassung Neukalen in der Wasserschutzzone III, die unter der Beschluss Nr.: 47-12/81 durch den Kreistag Malchin am 12.03.1981 festgesetzt wurde.

Der Grundwasserflurabstand im Bauumfeld im Randbereich der Peeneniederung beträgt 5-10 m, allerdings herrschen hinsichtlich der Deckschichten und Verweilzeit wechselhafte Bedingungen. Der Grundwasserleiter ist durch die geringen Deckschichten nur unzureichend geschützt.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG) sind verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet werden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen. Erdwärmekollektoren sind ebenfalls anzuzeigen.

Bau und Betrieb unterirdischer Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln sind verboten.

Die Anwendung von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind verboten, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen wie z.B. Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können. In der Straßenreinigungssatzung ist dies zusätzlich geregelt.

Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist verboten.

Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist verboten, ausgenommen die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Bioabfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, WZV Malchin-Stavenhagen, zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Errichtung oder Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Errichtung oder Erweiterung von Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerken ist verboten, ausgenommen Anlagen, die nach Bedarf, mindestens jedoch alle fünf Jahre, durch Inspektion auf Schäden überprüft werden.

Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben sind verboten.

Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG ist verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen großflächig über die belebte Bodenzone. Im Übrigen gelten die Hinweise unter Oberflächenwasser.

### **Verkehrswege und bauliche Anlagen**

Die Vorgaben der RiStWag sind zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.

Die Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, pechhaltiger Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwällen sind ausnahmslos verboten.

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden.

Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird, sind verboten. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorübergehende Herstellung von Baugruben sind daher möglich. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenaufgabe ist zu gewährleisten.

Durchführung von Bohrungen ist verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen. Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden ist somit verboten.

Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.

Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherheitsvorkehrungen abgestellt werden.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Rückfragen bzgl. der Schutzzone wenden Sie sich bitte an Frau Andreas (0395/ 57087-5616, [annett.andreas@lk-seenplatte.de](mailto:annett.andreas@lk-seenplatte.de)) von der Unteren Wasserbehörde des LK MSE.

### **Oberflächengewässer**

An der südwestlichen Grenze des Gebietes liegt ein Gewässer 2. Ordnung der offene Graben L280/30. Dieser befindet sich in der Unterhaltungslast des WBV Obere Peene.

Für die Grundstücke ist entsprechend § 38 WHG unabhängig von den Grundstücksgrenzen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Metern Abstand landeinwärts ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Dazu zählen auch feste oder mobile Zäune. Der Gewässerrandstreifen muss für die regelmäßige Unterhaltung des Grabens (Böschungsmahd und Sohlkrautung) mit großen Kettenfahrzeugen befahrbar gehalten werden. Nach § 38, Abs.4 WHG ist es innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten, Gegenstände abzulagern, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können. Der Unterhaltungstreifen bzw. Gewässerrandstreifen sollte im B-Plan-Verfahren mit festgesetzt werden. Der WBV ist dann entsprechend zu beteiligen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!).

In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen. Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

## **W2 - Wohngebiet östlich der Altstadt Neukalen**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

An der nordöstlichen Grenze des Gebietes liegt ein Gewässer 2. Ordnung der offene Graben L290. Dieser befindet sich in der Unterhaltungslast des WBV Obere Peene.

Für die Grundstücke ist entsprechend § 38 WHG unabhängig von den Grundstücksgrenzen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Metern Abstand beidseitig landeinwärts ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Dazu zählen auch feste oder mobile Zäune.

Der Gewässerrandstreifen muss für die regelmäßige Unterhaltung des Grabens (Böschungsmahd und Sohlkrautung) mit großen Kettenfahrzeugen befahrbar gehalten werden.

Nach § 38, Abs.4 WHG ist es innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten, Gegenstände abzulagern, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können.

Der Unterhaltungstreifen bzw. Gewässerrandstreifen sollte im B-Plan-Verfahren mit festgesetzt werden. Der WBV ist dann entsprechend zu beteiligen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht. Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht.

In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen. Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

## **W3 (vorhabenbezogener B-Plan 12 Haus an der Reeperbahn)**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht. Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht.

In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen. Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

## **S FH1 (Warsower Weg)**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht.

In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen. Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

### **Abwasserentsorgung/ Trinkwasserversorgung**

Das Vorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger WZV Malchin-Stavenhagen zu vereinbaren.

## **W4, W5 (Wohngebiete Karnitz)**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht.

schaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!).

In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen. Der Bereich ist durch Niedermoor bzw. Grundwasserstände unter 2 bzw. zwischen 2 m bis 5 m geprägt.

Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

## **W6 (vorhabenbezogener B-Plan 13 Haus am Bahndamm)**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Das Vorhaben grenzt an das Gewässer 2. Ordnung L280 – Schmelzbach des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“

Für die Grundstücke ist entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung unabhängig von den Grundstücksgrenzen zu dem östlich gelegenen Schmelzbach (Vorfluter L280 zur Teterower Peene) ein Gewässerrandstreifen von mindestens 10 Metern Abstand landeinwärts ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Dazu zählen auch feste oder mobile Zäune. Um den Unterhaltungstreifen von 10 m zu gewährleisten, ist **die Baugrenze entsprechend im Abstand von ca. 20 m von Böschungsoberkante anzuordnen, dies entspricht auch den örtlichen Bauverhältnissen, und ist Rahmen der Gleichbehandlung benachbarter Grundstücke zu berücksichtigen**

Der Gewässerrandstreifen muss für die regelmäßige Unterhaltung des Grabens (Böschungsmahd und Sohlkrautung) mit großen Kettenfahrzeugen befahrbar gehalten werden, zudem ist die Ablage des Mähguts zu gewährleisten.

Nach § 38 Abs.4 WHG ist es innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten, Gegenstände abzulagern, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können (z.B. Komposthaufen). Pflanzungen und Zäune als Anlagen am Gewässer gemäß § 36 WHG, die die Gewässerunterhaltung erschweren oder verhindern sind ebenfalls nicht möglich.

### **Begründung:**

Die ungehinderte Gewässerunterhaltung ist am Schmelzbach (L280) zwingend sicherzustellen, da der Graben die Vorflut für die Entwässerung eines Großteils der Ortslage Neukalen ist und zudem ein Hochwasserrisiko am Gewässer besteht. Die Gewässerunterhaltung dient auch dem Schutz des geplanten Vorhabens. Zudem ist es für die Gewässerunterhaltung und im Hochwasserfall zwingend erforderlich dass der WBV ungehindert an das Gewässer kommt um seine pflichtgemäßen Aufgaben durchführen zu können.

### **Überschwemmungsgebiet**

Durch das Vorhaben ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Peene“ im geringen Maße betroffen. Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGPeeneVO M-V) vom 10. April 2019.

Die Verordnung regelt im § 3 Ver- und Gebote und beschränkt zulässige Handlungen mit Bezug auf die §§ 78, 78a, 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Überschwemmungsgebiet und im angrenzenden Gewässerrandstreifen sind von baulichen Anlagen (auch Zäune, Pflasterungen) sowie Bepflanzungen freizuhalten und es ist auch die Ablagerung von Gegenständen verboten (z.B. Komposthaufen).

### **Niederschlagswasser**

Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer (L280, Schmelzbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Arbeitsblattes A 102-2 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen, Pläne zur Einleitstelle usw.). Das Antragsformular ist auf der Website des Landkreises zu finden.

Die schadlose Einleitung in das Gewässer ist hydraulisch nachzuweisen, dass das Gewässer in der Lage ist die geplanten Wassermengen aufzunehmen.

Es ist eine Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Obere Peene“ zum geplanten Vorhaben einzuholen und vorzulegen, da das Niederschlagswasser der Vorflut, die sich in der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungslast des WBV befindet, zugeführt werden soll.

Eventuell durch die Baumaßnahme entstandene Schäden am Gewässer sind nach Beendigung der Baumaßnahme ordnungsgemäß nach den Regeln des Wasserbaues zu beheben.

Alle Maßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn mit dem o.g. Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

## **M3 (Neukalen Ziegelei)**

### **Wasserschutzgebiet**

Dieser Teilbereich liegt teilweise im WSG Neukalen TWSZ III.

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Anstrom der Wasserfassung Neukalen in der Wasserschutzzone III, die unter der Beschluss Nr.: 47-12/81 durch den Kreistag Malchin am 12.03.1981 festgesetzt wurde.

Der Grundwasserflurabstand im Bauumfeld im Randbereich der Peeneniederung beträgt 5-10 m, allerdings herrschen hinsichtlich der Deckschichten und Verweilzeit wechselhafte Bedingungen. Der Grundwasserleiter ist durch die geringen Deckschichten nur unzureichend geschützt.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

**Anlagen** zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von **wassergefährdenden Stoffen** gemäß § 62 WHG<sup>1)</sup> sind **verboten**, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den **Vorgaben der AwSV** errichtet werden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutz zonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen. **Erdwärmekollektoren** sind ebenfalls anzuzeigen.

Bau und Betrieb unterirdischer **Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln** sind **verboten**.

Die Anwendung von **Auftaumitteln** auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind **verboten**, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen wie z.B. Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können. In der Straßenreinigungssatzung ist dies zusätzlich geregelt.

Anwendung von **Pflanzenschutzmitteln** auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist **verboten**.

**Abfall** im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist **verboten**, ausgenommen die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Bioabfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die **zentrale Abwasserkanalisation** anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, WZV Malchin-Stavenhagen, zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

Errichtung oder Erweiterung von **Anlagen** zum Durchleiten oder Ableiten von **Abwasser verboten**, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Errichtung oder Erweiterung von **Abwasserbehandlungsanlagen** sind **verboten**, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Errichtung oder Erweiterung von **Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerken** ist **verboten**, ausgenommen Anlagen, die nach Bedarf, mindestens jedoch alle fünf Jahre, durch Inspektion auf Schäden überprüft werden.

Errichtung oder Erweiterung von **Trockenaborten und Abwassersammelgruben** sind **verboten**.

**Ausbringung von Abwasser** und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist **verboten**.

Versickerung oder Verrieselung von **Niederschlagswasser** gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG ist **verboten**, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen großflächig über die belebte Bodenzone. Im Übrigen gelten die Hinweise unter Oberflächenwasser.

### **Verkehrswege und bauliche Anlage**

Die Vorgaben der RiStWag sind zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.

Die Verwertung von **auslaug- oder auswaschbaren Materialien** (z.B. Boden, Schlacke, pechhaltiger Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwällen sind ausnahmslos **verboten**.

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden.

Veränderungen und **Aufschlüsse** der Erdoberfläche, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird, sind **verboten**. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorübergehende Herstellung von Baugruben sind daher möglich. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten.

Durchführung von **Bohrungen** ist **verboten**, ausgenommen Baugrunduntersuchungen. Errichtung und Betrieb von **Erdwärmesonden** ist somit **verboten**.

Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.

Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherheitsvorkehrungen abgestellt werden.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Rückfragen bzgl. der Schutzzone wenden Sie sich bitte an Frau Andreas (0395 57087 5616, [annett.andreas@lk-seenplatte.de](mailto:annett.andreas@lk-seenplatte.de)) von der Unteren Wasserbehörde des LK MSE.

### **Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Es ist an diesem Standort nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung bei den bindigen Böden eine schadlose Entwässerung grundsätzlich ermöglicht. Der Bereich ist durch einen Grundwasserflurabstand (GWFA) zwischen 2 m bis 5 m geprägt. In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen. Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

### **A Ausgleichsfläche (Grünfläche)**

Der Ausweisung der Ausgleichsfläche stehen keine wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange entgegen. Durch das Vorhaben werden keine Gewässer 1. und 2. Ordnung, festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiet berührt.

## **GemBe (Fläche für Gemeinbedarf)**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet Peene ist in diesem Teilbereich nicht betroffen.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagswasserentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!).

In der weiteren Planung ist die Niederschlagsentwässerung zu belegen. Für die Versickerung in den Untergrund sind Nachweise nach DWA-A 138 sowie nach DWA-M 153 zu erbringen. Der Bereich ist durch Niedermoor bzw. Grundwasserstände unter 2 bzw. zwischen 2 m bis 5 m geprägt.

Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in ein Oberflächengewässer aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt 102 zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers gemäß Teil 2. Es ist zudem für B-Plan-Gebiete ab einer Größe von 1 ha die Wasserbilanzierung gemäß DWA-A 102 Teil 4 vorzunehmen, um im Sinne des Landschaftswasserhaushalts die maximal mögliche Einleitmenge in ein Oberflächengewässer zu bestimmen. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentlichen Änderungen ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit dem Entsorger zu erstellen.

## **SF - Adventure-Golfanlage**

### **Wasserschutzgebiet**

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

### **Oberflächengewässer**

Es sind im Teilbereich Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Vorhaben ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Peene“ vorgesehen. Dieser Nutzung kann nicht ohne weiteres zugestimmt werden.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG gilt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet die Ausweisung neuer Baugebiete im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist vor einer

Darstellung eines Baugebiets im Überschwemmungsgebiet zu prüfen, ob dies mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist (auch Hochwasserschutz).  
Es sind die Vorgaben des §78 Abs. 2 WHG zwingend zu prüfen.

Ohne eine fachlich fundierte Einschätzung ist planungsrechtliche und wasserrechtliche Beurteilung nicht möglich. Die Erfüllung der Vorgaben aus BauGB und § 78 Abs. 2 WHG kann nicht beurteilt werden.

Begründung:

Das Sondergebiet Freizeit (Adventure-Golfanlage) ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Peene“ geplant.

Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGPeeneVO M-V) vom 10. April 2019.

Die Verordnung regelt im § 3 Ver- und Gebote und beschränkt zulässige Handlungen mit Bezug auf die §§ 78, 78a, 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Überschwemmungsgebiet und im angrenzenden Gewässerrandstreifen sind von baulichen Anlagen (auch Zäune, Pflasterungen) sowie Bepflanzungen freizuhalten und es ist auch die Ablagerung von Gegenständen verboten (z.B. Komposthaufen). Durch ein Hochwasser kann ein hoher Sachschaden an der Anlage entstehen, welche vorausschauende durch Vermeidungsstrategien reduziert werden könnten.

## **S FH 2 (Bootshäuser an der Peene)**

Wasserschutzgebiet

Es sind keine Wasserschutzgebiete in diesem Teilbereich betroffen.

Oberflächengewässer

Es sind im Teilbereich Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

Gewässer 1. Ordnung Teterower Peene (unterhaltungspflichtig StALU MS)

Gewässer 2. Ordnung L280 – Schmelzbach (unterhaltungspflichtig WBV Obere Peene)

Es handelt sich um eine geplante Umwidmung des Bestandes an Bootshäusern zu Wochenendhäuser, daher sind die unterhaltungspflichtigen also StALU MS und WBV Obere Peene im Verfahren zu beteiligen.

Überschwemmungsgebiet – ABLEHNUNG !!

Die geplante Umwidmung von reinen Bootshäusern zu Ferienhäusern (Wochenendhäuser) muss aus Gründen des Hochwasserschutzes abgelehnt werden, da sich die Gebäude im Überschwemmungsgebiet Peene befinden.

Zudem ist die Erschließung des Gebietes in diesem Fall die Abwasserentsorgung nicht gesichert. Aussagen zur Abwasserentsorgung fehlen in der Begründung komplett.

Die Errichtung von dezentralen Anlagen im Überschwemmungsgebiet stellt keine gesicherte Entsorgung im Sinne des Gewässerschutzes dar, durch hohe Wasserstände der ordnungsgemäße Betrieb nicht möglich und bei Hochwasser der Austritt von Abwasser eine Gefahr für Umwelt und Gesundheit ist.

Die Beheizung der Gebäude ist unklar, denn die Neuerrichtung einer Ölheizung ist gemäß § 78c Abs. 1 WHG im ÜSG grundsätzlich nicht gestattet ist.

Begründung:

Das Sondergebiet Ferienhäuser 2 (Bootshäuser an der Peene) ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Peene“ geplant. Die Festsetzung erfolgte per Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGPeeneVO M-V) vom 10. April 2019.

Damit enthält der Flächennutzungsplan auf der gemeindlichen Planungsebene auch die Vorentscheidung über die Sicherung der Überschwemmungsbereiche. Daher kommt auf der Planungsstufe der Flächennutzungsplanung einer sorgfältigen Bestandsaufnahme der Hochwasserereignisse in der Vergangenheit und der Abschätzung künftiger Hochwassergefahren wesentliche Bedeutung zu.

Es sind in den Unterlagen keine Angaben zur Lage im Überschwemmungsgebiet (Teile der Bootshäuser befinden sich im Bereich der Abflussbahn eines Hochwassers in der Teterower Peene, Wasserstände bei Hochwasser), zu Maßnahmen der Gebäudestandsicherheit, zur Beheizung der geplanten Gebäude (die Neuerrichtung einer Ölheizung ist gemäß § 78c Abs. 1 WHG im ÜSG grundsätzlich nicht gestattet), zur hochwasserangepassten Installation der Elektroanlagen, zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser), zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser vorhanden.

Diese Verordnung regelt im § 3 Ver- und Gebote und beschränkt zulässige Handlungen mit Bezug auf die §§ 78, 78a, 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen unzulässig.

Abwasserentsorgung/ Trinkwasserversorgung

Das Vorhaben ist zwingend an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger WZV Malchin-Stavenhagen zu vereinbaren. Dezentralen Lösung kann hier aus Gründen des Gewässerschutzes und durch die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zugestimmt werden.

**2.** Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Flächennutzungsplanänderung folgende Stellungnahme.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig um auf planungsrechtlicher Ebene neue zusätzliche Bebauungspläne zu entwickeln. Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete, aber auch eine Grünfläche, Sonderbauflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Peenestadt Neukalen sind nachfolgend aufgeführt.

- Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche/ Gewerbegebiet/ Wohngebiet zu Mischgebiet (M1, M2, M3),
- Ausweisung von Wohnbauflächen für neue Bebauung, z. T. auf landwirtschaftlicher Fläche (W1, W2, W3, W7),
- sowie die Ausweisung neuer Sonderbauflächen (S FH1, S F) und eines neuen Gewerbegebietes (GE) auf Grünflächen oder landwirtschaftlicher Fläche,
- Ausweisung der Wohnbauflächen W4, W5, W6,
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (GemBe),
- Ausweisung der neuen Sonderbaufläche (S FH2).

Alle naturschutzrechtlichen Belange sind auf der der Flächennutzungsplanebene nachgelagerter verbindlicher Planungsebene abzuarbeiten.

**3.** Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei weiterführenden Planungen ist die Tierhaltung in der Wohnbaufläche **W7** zu berücksichtigen. Bei einer an die Tierhaltung heranrückende Wohnbebauung ist die Erforderlichkeit der Erstellung von Geruchsprognosen zu prüfen.

**4.** Von Seiten der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird Folgendes bemerkt.

Die nachfolgenden Flächen sind im **Altlastenkataster** des Landkreises erfasst:

Gemarkung Neukalen	Flur 2	Flurstück 635/4	ehem. Gaswerk Neukalen
Gemarkung Neukalen	Flur 8	Flurstück 78	Kreisstraßenmeisterei
Gemarkung Neukalen	Flur 5	Flurstück 323/5	Ziegelwerk
Gemarkung Neukalen	Flur 4	Flurstück 1/2	ehem. LPG Neukalen

Wie in der Begründung benannt, ist die Wohnbaufläche **W7** auf dem vorgenannten ehem. LPG-Gebiet und damit auf einer Altlastenverdachtsfläche geplant. Dies ist im anhängigen B-Planverfahren Nr. 14 „Traum am Kummerower See“ zu berücksichtigen.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Falls bei Erdaufschlüssen 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.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 (LBodSchG) 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.

Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Begründung ist wie nachfolgend anzupassen:

*S. 22: Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten.*

Die LAGA M 20 ist durch „sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung“ zu ersetzen, da die Regelungen der LAGA M 20 mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung zum 01. August 2023 Ihre Gültigkeit verloren hat.

*S. 46: Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.*

**5.** Die untere Denkmalschutzbehörde gibt folgende Hinweise zu vorliegender Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neukalen.

Im Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans sind Bau-/ Einzeldenkmale vorhanden und Bodendenkmale bekannt (siehe Anlage).

Auswirkungen auf die Denkmale lassen sich durch den F-Plan nicht feststellen.

Hierzu bedarf es einer Planung für die konkreten Bauvorhaben im jeweiligen Geltungsbereich der Änderungen.

Die Prüfung der Einzelvorhaben könnte ergeben, dass das Erscheinungsbild oder die Substanz von Bau-/ Einzeldenkmalen in der Umgebung beeinträchtigt/ verändert wird und in der Folge aus denkmalpflegerischen Gründen Anforderungen an den Standort, die äußere Gestaltung und die Farbgebung des hinzutretenden Bauvorhabens gestellt werden könnten.

Auch könnten in den Bereichen bei Eingriffen in den Erdboden Bodendenkmale oder Teile davon verändert, beseitigt oder an einen anderen Ort verbracht werden und ggf. vor der Ausführung archäologische Maßnahmen, wie z.B. die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale durch ein Fachunternehmen für archäologische Grabungen, notwendig werden.

Des Weiteren können bei jeglichen Erd- und Tiefbauarbeiten jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten in Bereichen, in denen Bodendenkmale bisher nicht bekannt sind, Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, könnte es sich um ein neues Bodendenkmal oder um Teile davon handeln. In diesem Fall (auch bei dem Verdacht) sind die Verhaltensregeln bei Fund von Denkmalen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V zu befolgen: die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises ist unverzüglich zu informieren und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde (Landesarchäologie) bzw. bis zu 5 Werktagen ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

In der Begründung sind o. g. Hinweise enthalten. Gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen in der vorliegenden Form bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht daher keine Einwände.

6. Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

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, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter [verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de](mailto:verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de) einzuholen.

7. Aus Sicht des Gesundheitsamtes gibt es zu o. g. Flächennutzungsplanänderung keine weiteren Anregungen oder Hinweise.

### III. Sonstiges

- Grundsätzlich gelten die Rechtsvorschriften, die zum Zeitpunkt der Beschlusslage gültig sind. Entsprechend sind die Rechtsgrundlage während des Planaufstellungsverfahrens regelmäßig zu aktualisieren.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

# Anlage



**Kartenauszug - Geoportal**  
(kein amtlicher Auszug)  
Neukalen (133856)  
Flur: 7  
Maßstab: ca. 1: 60000  
Datum: 06.12.2023  
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Ehlert



## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022  
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

