

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 26. Februar 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10054.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung

Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen

Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 25. März 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Wohnen an der Hiddenseer Straße" der Stadt Sassnitz

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26. Februar 2024 (Posteingang: 26. Februar 2024) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 20. Dezember 2023
- Begründung mit Stand vom Dezember 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Der vorliegende Vorentwurf weist in weiten Teilen einen qualifizierten Arbeitsstand aus. Dabei sind in den textlichen Festsetzungen und dementsprechend im Entwurf der Begründung Ergänzungen vorgemerkt.

Planrechtfertigung/Entwicklungsgebot

Ich gebe zu Bedenken, dass der B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem F-Plan zu entwickeln ist. Das bedeutet, dass der F-Plan die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung für den Änderungsbereich im mehr oder weniger groben Maßstab vorgibt und eben daraus dann der B-Plan zu entwickeln ist, also insbesondere die Bauflächendarstellung einerseits und der Baugebietsfestsetzung andererseits im Einklang stehen müssen. Insofern sind insbesondere die Ausführungen zum rechtswirksamen F-Plan und dem Entwicklungsgebot auf Seite 8 der Begründung zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. In der vorliegenden Begründung beschränken sich die Aussagen auf die Feststellung, dass eine Änderung des F-Planes im Parallelverfahren notwendig ist. Die Begründung zum B-Plan muss im weiteren Verfahren jeweils Bezug zum aktuellen Planungsstand des F-Plan-Änderungsverfahrens und den zukünftigen Darstellungen nehmen.

Planzeichnung/Planzeichenerklärung

Zur rechtssicheren Anwendung des Planes sind ergänzende Bemaßungen der Baufelder zur genauen Verortung im Plangebiet erforderlich. Im Interesse der Rechtseindeutigkeit sollten die mit Baugrenzen festgesetzten Baufelder zur konkreten Verortung und Ausdehnung un-

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



ter Bezug auf einen offensichtlichen Bezugspunkt mit Maßketten versehen werden. Die Wahl des Verlaufs der Baugrenzen ist im Hinblick auf die zukünftige Grundstücksausnutzung (und damit der verminderten Versiegelung) zu prüfen. Die ist insbesondere vor dem Hintergrund der textlichen Festsetzung 3. Satz 2 „Ein Abweichen ist unzulässig“ notwendig. Im Bereich der Sporthalle sind die Baugrenzen teilweise eng auf die offensichtlich bestehenden Gebäudekanten hin festgesetzt. Danach muss davon ausgegangen werden, dass etwaige zukünftige Anbauten bzw. Erweiterungen nicht zulässig sein sollen.

Mithin sind die Festsetzungen zu den Baugrenzen in der Begründung vollumfänglich zu erläutern, dies auch vor dem Hintergrund der Bestimmung der Grundzüge der Planung und der Entscheidung/Bewertung etwaiger Abweichungsanträge.

Die Zweckbestimmung für das SO 1 „Gesundheit und Bildung“ ist mit den zulässigen Nutzungen unter 1.2 der textlichen Festsetzungen in Einklang zu bringen. Die Formulierung „Gesundheit und Bildung“ lässt nicht auf die Bandbreite der festgesetzten Nutzungen schließen.

Die Darstellung der **Sichtdreiecke** gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und sollte ergänzt werden.

Die Planzeichnung ist auf das aktuelle Höhenbezugssystem abzustellen und die Höhenpunkte zu ergänzen.

In der Planzeichnung werden im östlichen und westlichen Bereich **Verkehrsflächen** festgesetzt, welche gemäß der Begründung als Stellplätze vorgesehen sind. Dem Plandokument kann jedoch nicht entnommen werden, ob es sich hierbei um private oder öffentliche Verkehrsflächen handelt. Abgesehen von der Parkfläche im Nordosten, kann den anderen Verkehrsflächen nicht entnommen werden, ob es sich um öffentliche oder Private Verkehrsflächen handelt. Die Planunterlagen sind zu konkretisieren. Dabei ist auch nicht nachvollziehbar inwieweit die Stellplatzflächen welcher Nutzung im Sinne der notwendigen Stellplätze zuzuordnen sind.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, welche in einer Sackgasse endet. Den Unterlagen selbst kann nicht entnommen werden, ob die Straße im Süden über die Bahngleise zum angrenzenden Wohngebiet angebunden werden soll. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre hier ein Wendehammer einzuplanen.

Nicht nachvollziehbar ist, ob die verkehrstechnische Untersuchung eine Betrachtung der Auswirkungen des Verkehrslärms, auch auf die das Plangebiet umgebende Bestandsbebauung, beinhaltet.

Bei der **Waldabstandslinie** handelt es sich im Übrigen um eine **nachrichtliche Übernahme** und nicht um einen Hinweis/Darstellung ohne Normcharakter.

Sowohl aus den Festsetzungen, als auch der Begründung geht nicht hervor was innerhalb der Waldabstandslinie zulässig ist bzw. was innerhalb dessen planerisch vorgesehen ist. Die Unterlagen sind zu ergänzen.

In der Planzeichnung werden keine **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** festgesetzt. Aus welchem Grund die Festsetzung Nr. 8 aufgelistet wird, wäre hier zu hinterfragen.

Textliche Festsetzungen

Ich weise darauf hin, dass die textlichen Festsetzungen rechtseindeutig zu formulieren sind. Die Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB). Zu allen textlichen Festsetzungen sind die Ermächtigungsgrundlagen anzugeben.

Art der baulichen Nutzung

Für die Einschränkung der zulässigen Nutzungen bzw. den Ausschluss der Ausnahmen in den

WR ist die Ermächtigungsgrundlage mit § 1 Abs. 6 BauNVO anzugeben. Die städtebauliche Begründung zu der **Art der baulichen Nutzung** wird vorliegend als nicht ausreichend erachtet. Aus der Begründung muss hervor gehen, aus welchem städtebaulichen Grund die Stadt ihre Festsetzungen getroffen hat.

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollten alle ausdrücklich benannt, damit zweifelsfrei erkennbar ist, welche Nutzungen ausgeschlossen sind bzw. dass es keine ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen geben soll. Die Begründung ist durch entsprechende Erläuterungen zu ergänzen. Dabei ist auch darauf einzugehen, inwieweit auch die Zulässigkeit von (kleinen) Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen werden soll.

Ausgehend von der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ gebe ich zu bedenken, dass die festgesetzten Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Ein Festsetzungserfindungsrecht für sonstige Sondergebiete ist nur insoweit eröffnet, als dass die jeweilige Planungskonzeption eine wesentliche Unterscheidung zu den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO ergibt. Vor dem Hintergrund ist die Festsetzung des SO 1 „Gesundheit und Bildung“ hinsichtlich seiner Zweckbestimmung als auch der Festsetzung der zulässigen Nutzungen nicht nachvollziehbar. Welche Planungsabsichten die Stadt mit der Festsetzung verfolgt ist in der Begründung näher zu erläutern (§ 2a BauGB). Zudem sind im Interesse der Rechtssicherheit und -eindeutigkeit die im SO 1 zulässigen Nutzungen, sofern es keine näheren Bestimmungen dazu in der BauNVO gibt, ausdrücklich durch den B-Plan zu definieren. Dies gilt insbesondere für die Seniorenwohnungen. Auch vor dem Hintergrund der Abgrenzung zueinander sind die zulässigen Nutzungen im SO 1 nicht hinreichend bestimmt. Die gilt auch für den Ausschluss der „reinen Wohnnutzung“.

Auch zu der **Bauweise**, kann der Begründung keine städtebauliche Begründung entnommen werden. Es reicht u. a. nicht aus, dass die geschlossene Bauweise für das Sondergebiet als „zielführend“ erachtet wird. Diese Aussage in der Begründung macht deutlich, dass sich die Stadt nicht mit ihren städtebaulichen Planungsabsichten auseinandergesetzt hat. Ich gebe dabei zu bedenken, dass die Bauweise sozusagen verpflichtend festgesetzt wird. Die Formulierung „ist zulässig“ suggeriert den Konjunktiv. Demgegenüber gebe ich für das SO 1 zu bedenken, dass die geschlossene Bauweise zwingend den beidseitigen Anbau der Brandwände an die Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand erfordert. Im Abgleich mit der städtebaulichen Konzeption des Rahmenplanes ist die getroffene Festsetzung nicht nachvollziehbar.

Entsprechend der Nutzungsschablone und der textlichen Festsetzung ist für das WR 1 bis 4 die offene **Bauweise**, hier mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO kann die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise von bis zu 50 m betragen. Das beabsichtige Ergebnis ist nicht gesichert, da mit den gegebenen Festsetzungen auch ein Wohngebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig wäre.

Gemäß der Begründung (S. 12) soll in den Wohngebieten „*eine lockere Bebauung fokussiert werden*“. Sowohl dem Rahmenplan (S. 9), als auch der Aussage zu den Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (solitärer Bauweise), stellt das verfolgte Ziel der offenen Bauweise infrage. Kennzeichnend für die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sind ein seitlicher Abstand zu den Grundstücksgrenzen und das die Länge der Gebäude höchstens 50 m beträgt. Sollten die Gebäudelängen in Realität beschränkt werden, so würde es sich nach der Definition von § 22 Abs. 4 BauNVO um abweichende Bauweise handeln.

Inwieweit die vorhandene Blickbeziehung (S. 12) der Bestandsbebauung nördlich der Hildenseer Straße (Reihenhausbebauung und Bungalows) durch die angestrebten Mehrfamilienhäuser in solitärer Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen bestehen bleibt, wäre hier zu hinterfragen. Der vorliegende Entwurf steht im Widerspruch zu dem Planungswillen (S. 12) der Stadt. Die Stadt muss sich insofern mit ihrem städtebaulichen Konzept und dem Planungsinhalt nochmal auseinandersetzen.

Bei der Anzahl der **Vollgeschosse** handelt es sich um maximale Werte. Dies geht aus der Planzeichenerklärung nicht hervor. Diese ist zu ergänzen.

In der Begründung befasst sich die Stadt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nur mit dem WR 1 bis 3. Da die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung des WR 2 bis 4 identisch sind, ist der redaktionelle Fehler zu beheben.

Begründung

Zu der textlichen Festsetzung 2.1 fehlt es ebenfalls an einer städtebaulichen Begründung. Ich gehe davon aus, dass sich die Stadt mit ihren Planungsabsichten im weiteren Verfahren befasst und dies in den Unterlagen ergänzt.

Aus welchem städtebaulichen Grund die Abweichungen für das SO 1 und WR 1-4 festgesetzt werden, kann der Begründung nicht vollumfänglich entnommen werden (textliche Festsetzung 2.2). Die Gemeinde äußert sich in der Begründung nur zu der Überschreitung von Photovoltaikanlagen. Die Begründung ist um die erforderliche Erläuterung zu ergänzen.

Der städtebauliche Grund für die Unzulässigkeit des Abweichens der überbaubaren Grundstücksfläche ist in der Begründung darzulegen.

In der Begründung erfolgt zu der Festsetzung 10.1 der selbige Wortlaut. Dieser kann nicht entnommen werden, aus welchen Gründen die Festsetzung getroffen wird. Eine Erläuterung der Festsetzung innerhalb der Begründung ist anzustreben.

Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung einer Geschossflächenzahl für Einfamilien- und Doppelhäuser tatsächlich notwendig ist. Diese Notwendigkeit kann gegenwärtig der Begründung nicht entnommen werden.

Da der Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, wird empfohlen, einen auffälligen Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes in folgender Form zu geben: „*Bebauungsplan Nr. 49 'Wohnen an der Hiddenseer Straße' der Stadt Sassnitz mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*“

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, neben dem Einstellen in das Internet auch über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht werden (§ 4a BauGB). Andernfalls würde die Auslegungsbekanntmachung gegen die gesetzliche Vorgabe des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstoßen. Die Heilung des Fehlers kann nur über eine erneute Bekanntmachung und öffentliche Auslegung geheilt werden.

Hinweise zum Bau- und Planungsportal des Landes M-V sind unter:

<http://bplan.geodatenmv.de/Bauleitplaene> zu finden.

Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen und die korrekte Angabe der Rechtsgrundlagen zu prüfen.

Redaktionelle Änderung:

Die Verfahrensvermerke sind hinsichtlich der Einstellung in das Internet (einschließlich des Landesportales M-V) zu ergänzen, welche wie bereits nach der BauGB-Novelle 2017 zu erfolgen haben.

Bauaufsicht

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ bestehen keine Einwände.

Eine Konkretisierung der unter - 3. Überbaubare Grundstücksfläche- getroffenen Aussage, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt wird und ein Abweichen hiervon unzulässig ist, wäre in Bezug auf § 23 Abs. 3 BauNVO, wo das Vortreten in

geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden kann, wünschenswert. Eine Klarstellung darüber, ob diese Ausnahme Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sein soll oder ein Übertreten in geringem Ausmaß ausgeschlossen werden soll, würde die Auslegung erleichtern.

Umweltschutz

Immissionsschutz:

Südlich des Plangebietes verläuft eine Bahnstrecke. Es wird angezweifelt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete in der Nachtzeit im Bereich des südlichsten Baufeldes des WR 4 eingehalten werden.

Der Begründung ist daher eine schalltechnische Berechnung des Schienenverkehrslärms beizufügen, die nachweist, dass die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Grundlage der Schallprognose ist die DIN 18005-1:2023-07 („Schallschutz im Städtebau“).

Bodenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu verständigen.

In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie:

- Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Böden unter Berücksichtigung aller relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG.
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen.
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen

nachvollziehbar darzulegen.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Gewässer II. Ordnung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wassertechnische Erschließung:

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche TW- Netz.

Schmutzwasser- und Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) auszuführen und dem ZWAR zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Nach Auskunft des ZWAR ist derzeit ein Neuanschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist.

Es wurde ein Niederschlagswasserkonzept für den gesamten westlichen Bereich von Sassnitz zu Einleitungen in den Z 86 (Tribber Bach) erstellt, in deren Ergebnis Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung der Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet wurden. Zum jetzigen Zeitpunkt wurden noch keine dieser Maßnahmen umgesetzt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser am Standort ist unzulässig.

Die Erschließung des B-Plangebietes ist als gesichert zu betrachten, wenn die Niederschlagswasserableitung über einen öffentlichen Regenwasserkanal sichergestellt werden kann. Dies ist derzeit nicht der Fall.

Aus wasserrechtlicher Sicht kann der vorgelegten Bauleitplanung aus diesem Grund nicht zugestimmt werden.

Naturschutz

Die Planung ist hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange zu überarbeiten.

Umweltbericht

Den Unterlagen lag gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kein vollständiger Umweltbericht bei. Dieser ist gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches zu erarbeiten.

Biotoptypenkartierung

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 erforderlich. Im vorliegenden Fall „Wohnbebauung“ ist bei der Biotopkartierung zur Berücksichtigung der mittelbaren Beeinträchtigungen ein Puffer von 50 m im Wirkungsbereich I und 200 m im Wirkungsbereich II rund um die geplanten Vorhaben einzubeziehen.

Bei den diversen Gehölzstrukturen und/oder den brachliegenden Strukturen im Geltungsbereich des B-Planes handelt es sich eventuell um gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Im Zuge der Biotopkartierung, ist ein möglicher gesetzlicher Schutzstatus zu untersuchen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Den Planunterlagen lag keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 anzufertigen. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

Gehölzschutz

Die Belange des gesetzlichen Einzelbaumschutzes sollten im Bauleitverfahren abgearbeitet werden.

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind festzusetzen.

Eine Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt. Die Ausnahme für notwendige Fällungen sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzubeugen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind gemäß Fachaufsicht sowohl der gesetzliche Baumschutz als auch die eventuell vorhandene gemeindliche Baumschutzsatzung (je nach Einschlägigkeit) zu berücksichtigen. Das hat im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu erfolgen. Die von den TÖB und Ämtern abzugebenden Stellungnahmen haben sich damit auseinander zu setzen, ob der Baumschutz dem geplanten Vorhaben bzw. den vorgesehenen Festsetzungen entgegensteht oder ob für das spätere Genehmigungsverfahren eine Ausnahme (mit Kompensation-Ersatzpflanzungen) in Aussicht gestellt werden kann.

Darüber hinaus sollte folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.“

Artenschutz

Auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

Insbesondere sollten folgende Artengruppen untersucht werden:

- Amphibien und Reptilien (z. B. Erdkröte, Laubfrosch, Zauneidechse, Glattnatter und Ringelnatter auch hinsichtlich Ihrer Wanderkorridore)
- Brutvögel (einschließlich Betrachtung des Kollisionsrisikos an Glasscheiben oder ähnlichen Strukturen)
- Rastvögel (vor dem Hintergrund der Größe des Areals)
- Fledermäuse (dies betrifft sowohl die vorhandenen Baustrukturen als auch den Baumbestand)
- Bei potenziellen Habitatbäumen auch europarechtlich geschützte Käfer mit Vorkommenspotenzial, zusätzlich ist ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers zu untersuchen

Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Aus dem Punkt 2.2 des Bebauungsplans ergibt sich eine maximale Vollgeschossanzahl von 4, dies hat gemäß Arbeitsblatt W 405 eine erhöhte Löschwasserversorgung zur Folge. Die zur Versorgung herangezogenen Löschwasserquellen müssen konkret festgelegt werden.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet. Flurgrenzen/Gemarkungsgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Gemarkung/Flur nicht benannt. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Begründung:

In der Benennung des Plangebietes sind Flurstücke doppelt.

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit eine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet, aber noch nicht zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster werden sich das Kartenbild und ggf. Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung/Baulandumlegung empfohlen.

Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Abfallwirtschaft

Es bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen grundsätzlich keine Bedenken zu dem o. g. B-Plan. Zur Befahrbarkeit sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

Folgender Hinweis ist über die Abfallbewirtschaftung unter Versorgungsflächen Punkt 2.4 zu den Planungsunterlagen hinzuzufügen:

„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“

Für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße ist Folgendes zu beachten:

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das bezogen auf die Planung:


1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,50 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind. In der Planung ist bei der Planstraße A eine Meterangabe von 6,40 m angeben.
Es ist aus meiner Sicht nicht eindeutig erkennbar, ob es sich bei der Angabe um die direkte Straßenbreite handelt oder auch die Randstreifen mit einbezieht. Sollte sich die Angabe auf die direkte Straßenbreite beziehen, wäre die mindestens geforderte Straßenbreite bei der Planstraße A eingehalten. Inwiefern die Straßenbreite bei der bereits bestehenden Hiddenseer Straße den o. g. Anforderungen entspricht, ist fraglich.
Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.
3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Bei der Planung ist zu beachten, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.

Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter