

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: 511.140.02.10055.24
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: 18. März 2024

11. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 : 5000 mit Stand vom 20. Dezember 2023
- Begründung mit Stand vom Dezember 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Im Kapitel 1.1 wird beschrieben, dass der Flächennutzungsplan die Innenentwicklung und Ausschöpfung von Flächenpotenzialen unterstützt. Der Begründung kann jedoch keine Analyse der Innenentwicklungs potenziale entnommen werden. Ich weise darauf hin, dass bei der Analyse der Innenentwicklungs potenziale aufzuzeigen ist, welche Potenziale zur Wohnraumentwicklung im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Die Begründung ist vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) und des Entwicklungs gebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) um diese Analyse zu ergänzen.

Dem Ursprungsplan ist zu entnehmen, dass die Darstellung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 „Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ erfolgte. Den vorliegenden Unterlagen kann nicht entnommen werden aus welchem Grund diese Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr erforderlich ist. Die Begründung ist zu ergänzen. Mithin ist für die Ebene des F-Planes die Änderung der planerischen Konzeption für den in Rede stehenden Bereich zumindest mit grundsätzlicher Zielstellung für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu beschreiben.

Die geplante Darstellung der westlichen Wohnbaufläche ist vor dem Hintergrund des Entwicklungs gebotes zu überprüfen. Im Vorentwurf des im Parallelverfahren in Aufstellung

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



befindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ ist dieser Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ festgesetzt. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wäre dieser Bereich ebenfalls als Sonderbaufläche darzustellen. Ich gebe dabei zu bedenken, dass der B-Plan 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 hinsichtlich der Bauflächen- bzw. Baugebietsdarstellung einerseits und der Baugebietsfestsetzung anderseits 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.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass mit der Darstellung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ u. a. das Ziel verfolgt werden soll, ein Angebot für altengerechtes Wohnen zu schaffen (sh. Begründung Seite 10). Es ist zu prüfen ob durch die Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ das verfolgte Ziel des altersgerechten Wohnens vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebotes umgesetzt werden kann.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Rahmenplan hinsichtlich des Planungsmaßstabes zwischen dem F-Plan und dem B-Plan einzuordnen ist. Insofern sind hieraus die jeweiligen Planansätze abzuleiten. Das ist vorliegend für den F-Plan in Teilen nicht nachvollziehbar, wie mit der Aussage „alternative Bebauung“ (Begründung S. 9).

Auf dem Plandokument erfolgt die Gegenüberstellung zum Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes (1: 5000), welche für den zu ändernden Bereich gilt. Für die vorliegende 11. Änderung und den Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde den Maßstab 1:5000 gewählt. Der Ursprungsplan selbst wurde in einem Maßstab von 1:10.000 erstellt. Die Nutzung unterschiedlicher Maßstäbe widerspricht dem Sinn jeder Vergleichsdarstellung.

Im Übrigen hat die Darstellung der Flächennutzungspläne grundsätzlich im Maßstab von 1:10.000 bzw. 1:15.000 zu erfolgen. Es kann auch bei kleineren Gemeinden die Darstellung in 1: 5000 erfolgen. Hierzu muss die Gemeinde entsprechende Gründe darlegen. Es empfiehlt sich grundsätzlich den Maßstab zu wählen, auf dessen Grundlage der Ursprungsplan bzw. der noch geltende Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung (1: 10.000) gilt. Die Planunterlagen sind dementsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen

Flächennutzungspläne bedürfen keiner Ausfertigung, insofern kann der Verfahrensvermerk Nr. 11 entfallen.

Zudem fehlt der Verweis in den Verfahrensvermerken zur Veröffentlichung im Internet und ist mit der Angabe der Internetadresse zu ergänzen.

Der Begründung ist ein Umweltbericht beizufügen (§ 2a BauGB). Ich gehe davon aus, dass mit der nächsten Beteiligung ein prüffähiger Umweltbericht vorliegt.

Ich weise darauf hin, dass mit dem Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 2018 S. 471) die Vorschriften an die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert wurden. Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, „dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ge-

mäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können“ (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Es ist zudem zu beachten, 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 verstößen. Dieser Mangel würde im Genehmigungsverfahren zur Versagung führen. Die Heilung des Fehlers kann nur über eine erneute Bekanntmachung und öffentliche Auslegung erfolgen. Hinweise zum Bau- und Planungsportal des Landes M-V sind unter:

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

Redaktionelle Änderungen:

Die Rechtsgrundlagen der Planzeichen sind redaktionell zu ergänzen.

Die Rechtsgrundlage zum Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist in der Begründung (S. 5) zu ergänzen.

Umweltschutz

Immissionsschutz:

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist mit einer schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm (Schiene) nach DIN 18005-1 nachzuweisen.

Bodenschutz:

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine derartigen Flächen (Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz), die gemäß § 5 Abs. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, registriert.

Wasserwirtschaft

Aus wasserrechtlicher Sicht wird das Vorhaben wie folgt beurteilt.

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 eines 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
Umweltbericht

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

Biotope

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich eventuell gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope (in Abhängigkeit zur Biotopkartierung) sind vollständig in die Planzeichnung einzutragen und bei der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen (z. B. Pufferstreifen, Abzäunungen).

Hinweise

Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen des Landschafts- und des Artenschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene des B-Planes Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ wird bestätigt.

Denkmalschutz

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

Brandschutz

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn der Löschwassernachweis nachgereicht wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4