

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat

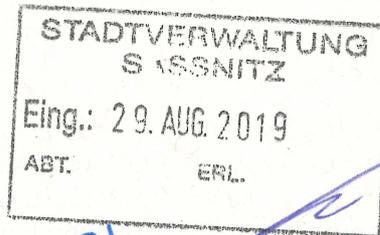


Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Ihr Zeichen: 1.6
Ihre Nachricht vom: 18. Juni 2019
Mein Zeichen: 43.42.01.03 10031-19-40
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Team: Bauleitplanung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357 2933
Fax: 03831 357 442910
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum: 21.08.2019



1384
03. SEP. 2019
Stw
+

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz hier: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Kracht,

mit Schreiben vom 18. Juni 2019 (Posteingang: 20. Juni 2019) wurde ich um Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, Stand: 6. März 2019
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 15. März 2019

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung eines Mischgebietes auf einer bisher innerörtlich brachliegenden Fläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, so dass von einer Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann.

Textliche Festsetzungen

Die angegebenen Rechtsgrundlagen in Teil B-Text sind durch die Gemeinde nochmals zu überprüfen.

In Teil B-Text unter Pkt. I.1.1 werden allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Hier gilt der § 1 Abs. 5 BauNVO und das sollte auch in den textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gebracht werden. Hinsichtlich dieser Festsetzung bedarf es entsprechender städtebaulicher Gründe, die eine modifizierte Festsetzung rechtfertigen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Der Gemeinde wird empfohlen, sich damit auseinanderzusetzen und die Unterlagen dahingehend zu ergänzen.

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



Zudem sind die unzulässigen Nutzungen namentlich zu benennen, da der unsachkundige Bürger nicht erkennen kann was sich hinter den einzelnen Nummern verbirgt. Auch sollte sich die Gemeinde mit den § 6 Abs. 3 BauNVO auseinandersetzen. Die textliche Festsetzung in Teil B-Text steht mit den Aussagen in der Begründung auf der S. 11 im Widerspruch. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sollte wie angedacht, Bezug auf das Mischgebiet genommen werden und nicht auf besondere Wohngebiete. Die Gemeinde muss sich für eine Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet entscheiden oder eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen vornehmen und diese entsprechend kennzeichnen.

Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).

Gemäß der Begründung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Fachplanungen tangiert. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dies anders herausstellen, sind diese in der Planzeichnung und der Begründung nachrichtlich zu vermerken. Zu diesen Planungen zählen u. a. Landschaftsplanungen, Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Ensembles nach Denkmalschutzgesetz M-V.

Bei den vorliegenden benannten Fachplanungen handelt es sich um Hinweise und nicht um nachrichtliche Übernahmen. Die Unterlagen sollten dahingehend überarbeitet werden.

Begründung

In der vorliegenden Begründung wird überwiegend die textlichen Festsetzungen wiedergegeben ohne diese weiter auszuformulieren. Die Begründung darf sich nicht lediglich auf die Wiedergabe des Planinhalts beschränken, sie muss sich mit den einzelnen Festsetzungen konkret auseinandersetzen. Insofern ist die Gemeinde daran gehalten, die städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen konkret darzulegen, was mit den einzelnen Festsetzung beabsichtigt wird. Insofern ist die Begründung zu ergänzen.

Es ist fraglich, ob innerhalb der kleinen überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen entstehen kann. Der Gemeinde wird daher empfohlen, sich mit den Möglichkeiten zur Durchmischung des Plangebietes konkreter zu befassen. Eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebietes mit Wohn- und Gewerbenutzung muss gewährleistet werden (so auch BVwerg, B. v. 25.11.1985 - 4 B 202.85-; Urteil v. 21.2.1986 - 4 C 31.83).

Gemäß der Begründung unter Pkt. II.1.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ soll es möglich sein, im südlichen Teilgeltungsbereich außerhalb der Baugrenze Stell- und Parkplätze zu errichten. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Planungsabsicht in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ darzustellen.

In der Begründung fehlt die ausreichende Analyse und Auseinandersetzung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB. Da im Plangebiet an der Ortsdurchfahrtsstraße (B 96) u. a. auch Wohnungen geschaffen werden sollen, muss sich die Gemeinde mit dem Thema Lärmschutz zwingend befassen. Eine Fehlinterpretation des vorliegenden Lärmschutzes bzw. eine gänzlich unterbleibende Auseinandersetzung mit dem Thema führt zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis und in der Regel insgesamt zur Unwirksamkeit des Planes. Im Weiteren verweise ich auf die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme.

Planzeichnung

Die Übersichtskarte im Plankopf ermöglicht keine schnelle und treffende Verortung des Plangebietes, daher sollte der Maßstab angepasst werden.

Planzeichenerklärung

Bei der Überschrift der Planzeichenerklärung handelt es sich korrekterweise um die „Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung“ und sollte auch so betitelt werden.

Zudem ist die Präambel der Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung wie folgt zu ergänzen:

„Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Auf Grund des § 2 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) verordnet der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.“

Die Rechtsgrundlagen der Planzeichenerklärung sind nur auf das Bebauungsplanverfahren abzustellen. Die rechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplanes sind zu streichen.

Angabe der Rechtsnorm

Die Präambel sollte hinsichtlich der rechtlichen Angabe der Baunutzungsverordnung ergänzt werden. Die Präambel ist wie folgt zu ändern:

„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVobI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVobI. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.“

Folglich sind die Änderungspunkte der BauGB-Novelle 2017 (u. a. Auslegung für mindestens 30 Tage, Einstellen in das Internet) im weiteren Verfahren zu beachten.

Des Weiteren sind die Verfahrensvermerke mit der Angabe „örtliche Bauvorschriften“ entsprechend zu ergänzen.

Beispiel:

„...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“

In den Verfahrensvermerken fehlt gänzlich der Verweis auf das Einstellen in das Internet und ist somit zu ergänzen.

Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, ist als Hinweis mit aufzunehmen, da wie bereits im oberen Absatz beschrieben nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

Folgende formelle Belange sollten seitens der Gemeinde geprüft werden, da sie zu einer Wiederholung von Verfahrensschritten führen können:

Die textlichen Festsetzungen besitzen als wesentlichen Inhalt DIN-Vorschriften. Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde in der entsprechenden Bekanntmachung auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der DIN hingewiesen hat und diese entsprechend ausgelegt hat, da dies ansonsten einen beachtlichen Fehler darstellt, welcher zu Unwirksamkeit des Planes füh-

ren kann (vgl. Urteil des OVG M-V vom 21. August 2013 - 3 K 50/11). Da erst aus den DIN-Vorschriften der Inhalt der Festsetzung heraus erkennbar ist, müssen diese Vorschriften auch nach Rechtskraft des Planes seitens der Stadt Sassnitz zur Einsicht bereitgehalten werden.

Zudem ist der Hinweis zum Fundort und Einsichtnahme der DIN-Norm unter Hinweise zu ergänzen.

Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen zur vorgelegten Planung keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 142010),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text - Teil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen bzw. darzustellen.

Umweltschutz

Bodenschutz:

Laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen befindet sich auf dem Grundstück in der Gemarkung Lancken, Flur 5, Flurstück 80/11 eine sanierte Tankstelle.

Diese wird unter der Kennziffer AS_Z_73_0574 geführt. Die Tankstelle wurde im Jahr 2001 zurückgebaut, wobei der belastete Boden ausgetauscht wurde. Unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr für das Schutzgut Grundwasser wurde als Sanierungswert ein Schadstoffwert für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) von 5000 mg/kg MKW festgelegt.

Bei unveränderter Nutzung dieses Standortes bestand keine Pflicht darüber hinausgehende Pflicht zu Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Bei der mit dem B-Plan vorgesehenen Nutzungsänderung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe lokale Bodenbelastungen an dem Standort festgestellt werden, womit ein erhöhter Entsorgungsaufwand eingeplant werden muss.

Es sind daher vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Diese sind mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

Der durch die Versiegelung entstehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht nur durch eine Wiederherstellung gleichwertiger natürlicher

Bodenfunktionen durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Es sind Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu prüfen und festzulegen.

Immissionsschutz

In der vorliegenden Planung gibt es keine Ausführungen zum Immissionsschutz. Aufgrund des Straßenverkehrslärms durch die B 96 im Bebauungsplangebiet sind hier Betrachtungen notwendig.

Nach überschlägiger Berechnung auf der Grundlage der DIN 4109 liegt das gesamte Bau- fenster im Lärmpegelbereich IV. **Dies ist in der Planzeichnung darzustellen und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume im Textteil festzusetzen.** Andernfalls sind gesunde Wohn- verhältnisse nicht gewährleistet.

Wasserwirtschaft

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt.

An der südwestlichen Plangrenze verläuft der Graben Z 86 (Tribber Bach) mit einem ausgeprägten Kerbtal. Der für die Unterhaltung und insbesondere für die Gewässerentwicklung notwendige Gewässerrandstreifen beträgt 10 Meter, bemessen ab der Böschungsoberkante des Vorflutgrabens. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und/oder 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Danach kann die zuständige Behörde (hier untere Wasserbehörde des LK-VR) im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichen von Satz 1 (dort 5 Meter) festsetzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen in einer angemessenen Breite festsetzen.

Der Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband "Rügen", Bahnhofstraße 6, 18528 Sehlen (WBV).

Bekannt ist, dass in dem Bereich des Tribber Bachs der Böschungsbereich instabil ist und es zu Böschungsabbrüchen kommen kann.

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä) freizuhalten. Zum Zwecke der störungsfreien Gewässerbewirtschaftung können durch den WBV weitergehende Forderungen (z. B. Bepflanzungsverbot bzw. ein breiterer Unterhaltungstreifen aufgemacht werden, welche in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen unbedingt zu berücksichtigen sind.

Das Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb der Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass in den meisten Fällen, die Böschungsoberkante nicht mit den Flurstücksgrenzen identisch ist und erst durch eine Vermessung genau bestimmbar ist.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).

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

Derzeit wird ein Niederschlagswasserkonzept für den gesamten westlichen Bereich von Sassnitz erstellt, in deren Ergebnis Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung der Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet werden sollen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser am Standort kann die Hangstabilität nachteilig beeinträchtigen und ist daher unzulässig.

Die Erschließung des B-Plangebietes ist als gesichert zu betrachten, wenn die Niederschlagswasserableitung über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal sichergestellt werden kann.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Grauwasser (siehe Pkt. II.2. Stellplätze) ist ebenfalls mit dem ZWAR zu regeln. Das Gesundheitsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen ist ggf. zu beteiligen.

Naturschutz

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

Für die vorliegende Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten. Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind geeignete Maßnahmen in die Satzung 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: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf , zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16).

Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erfassen, zu bewerten (HzE M-V 2018) und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.

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.

Flurstücksgrenzen sind durch das hinterlegte Luftbild kaum zu erkennen und werden teilweise von Planzeichen verdeckt. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht

unterschieden. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.

Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit des B-Planes empfehle ich nachfolgenden 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 im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Begründung:

Unter Punkt 1.1 „Lage des Plangebietes / Geltungsbereich“ ist im Absatz zwei die Flurstücksnummer 7/12 in 79/12 zu berichtigen. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.

Tiefbau

Belange des FG Tiefbau werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweis: Wegen der vorgesehenen Verkehrsanbindungen an die B 96 ist das Straßenbauamt Stralsund im Planverfahren zu beteiligen.

Seitens der Fachabteilungen Bauordnung, Denkmalschutz Verkehrssicherung- und lenkung gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3