

# 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: 2. Dezember 2021  
Mein Zeichen: 511.140.02.10354.21  
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: stefanie.buelow@lk-vr.de  
Datum: 18. Januar 2022

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz** hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 2. Dezember 2021 (Posteingang: 3. Dezember 2021) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung Teil 1 (Entwurf) im Maßstab 1 : 750 mit Stand vom 6. August 2021
- Planzeichnung Teil 2 (Entwurf) Teil B - Textliche Festsetzungen mit Stand vom 6. August 2021
- Begründung mit Stand vom 6. August 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

#### **Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

Die Hinweise und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 21. August 2019 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Hinweise und Bedenken sind weiterhin zu beachten:

#### *Textliche Festsetzungen*

Die angegebenen Rechtsgrundlagen in Teil B-Text sind weiterhin durch die Gemeinde 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 weiterhin auf dem Plandokument in Teil B - Text zum Ausdruck gebracht werden. Hinsichtlich dieser Festsetzung bedarf es entsprechender städtebaulicher Gründe, die eine modifizierte Festsetzung rechtfertigen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Die Gemeinde hat sich damit auseinanderzusetzen. Die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen.

Zu den im oben genannten Absatz genannten allgemein zulässigen Nutzungen, sind auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hier sollte die Gemeinde prüfen, ob der Ausschluss auch für die sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung für Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Betracht kommt. Der Ausschluss wäre dann festzusetzen.

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



Gemäß den textlichen Festsetzungen sollen Lagerhäuser als Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein. Lagerhäuser sind jedoch aufgrund ihres Störungsgrades als nicht Mischgebietstypisch einzustufen, da sie in der Regel mit einem hohen An- und Abfahrverkehr einhergehen. Insofern ist in dem geplanten Mischgebiet die Nutzung eines Lagerhauses Gewerbebetrieb nicht zulässig. Zudem geht aus der Begründung nicht hervor, was für ein Lagerhaus als Gewerbebetrieb entstehen soll und was mit der Ansiedlung eines Lagerhauses als Gewerbebetrieb in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans bezweckt werden soll. Die Gemeinde sollte prüfen was für ein Lagerhaus in dem Mischgebiet Gewerbebetrieb angesiedelt werden soll. Es ist durchaus möglich auch Lagerhäuser in Mischgebieten unterzubringen, jedoch gelten hier entsprechende Anforderungen u. a. muss der Störungsgrad des Betriebes eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes im Einzelfall entsprechen. „...Die Anforderungen an die noch statthaften Emissionen sind entsprechend der Eigenart des MI-Gebiets strenger als in GE-Gebieten, in denen diese Anlagen ausdrücklich zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1).“ (*Fickert/Fieseler in BauNVO Kommentar, W.Kohlhammer Verlag, 10. Auflage 2002, § 6 Rn. 9.1*) Die Unterlagen sind entsprechend zu ändern.

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.

Bei den vorliegenden benannten Fachplanungen handelt es sich weiterhin nur um Hinweise und nicht um nachrichtliche Übernahmen. Die Unterlagen sind dahingehend zu überarbeiten.

### **Begründung**

In der vorliegenden Begründung werden immer noch 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 muss die Gemeinde ihre städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen konkret darlegen, was mit den einzelnen Festsetzungen beabsichtigt wird. Zudem fehlt in der Begründung die Auseinandersetzung mit der allgemein zulässigen Nutzung für Lagerhäuser als Gewerbebetriebe. Die Begründung ist grundlegend zu ergänzen.

Es ist fraglich, ob innerhalb der kleinen überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen entstehen kann. Die Gemeinde sollte sich mit den Möglichkeiten zur Durchmischung des Plangebietes konkreter 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 Grundstücksflächen“ soll die festgesetzte Baugrenze zur B 96 einen Abstand von 5,00 m einhalten. Die Aussage stimmt mit der vorliegenden Planzeichnung nicht mehr überein. Der Abstand beträgt nun nur noch 1,50 m. Hier wird das angedachte Ziel, mit dem Abstand zur B 96 die Weiträumigkeit des Straßenraumes nicht durch massive Bauten einzuschränken infrage gestellt.

Auch ist es nicht möglich in einem 1,50 m breiten, hier als Grünstreifen festgesetzt, PKW-Stellplätze zu errichten. Diese benötigen mindestens eine Breite von 2,00 m als Längsstellplätze. Hier könnten lediglich Fahrradstellplätze errichtet werden. Die Gemeinde hat

ihre Planungsabsichten zu überprüfen und die Unterlagen sind in Übereinstimmung zu bringen.

Zudem soll es möglich sein, im südlichen Teilgeltungsbereich außerhalb der Baugrenze Stell- und Parkplätze zu errichten. Der Gemeinde wird weiterhin empfohlen, diese Planungsabsicht in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „*öffentliche Parkfläche*“ darzustellen.

Durch das vorliegende Schallgutachten vom Februar 2020 wurde sich mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB auseinandergesetzt und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Nach Erstellung des o. g. Gutachtens wurden jedoch die Planunterlagen geändert, u. a. Heranrücken der Baugrenze an die B 96. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden das damit höhere bzw. anderweitige Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Insofern hat die Gemeinde zu prüfen ob mit der veränderten Planung die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz noch Bestand haben oder gegebenenfalls angepasst werden müssen. Eine Fehlinterpretation des vorliegenden Lärmschutzes führt zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis und in der Regel insgesamt zur Unwirksamkeit des Planes. Im Weiteren verweise ich auf die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme.

#### *Planzeichnung*

In der Übersichtskarte sollte das Plangebiet zur besseren Verortung umrissen werden.

Für die Planzeichnung ist ein gängiger Maßstab z. B. 1:500 oder 1:1000 zu wählen.

#### *Planzeichenerklärung*

Die Präambel der Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung ist 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)“*

Die Rechtsgrundlagen der Planzeichenerklärung sind nur auf das Bebauungsplanverfahren abzustellen. Die rechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplanes (§ 5 BauGB) sind zu streichen.

#### *Angabe der Rechtsnorm*

Die Präambel ist weiterhin hinsichtlich der rechtlichen Angabe der Baunutzungsverordnung zu ergänzen. 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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. Einstellen der Pläne in das Internet, Änderungen der Anforderungen an den Umweltbericht, ...) 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.

### Umweltschutz

#### Immissionsschutz:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch ein ausreichender Immissionsschutz.

§ 50 BImSchG fordert u.a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Das heißt konkurrierende Nutzungen sind durch angepasste Abstände zu trennen.

Die vorliegende Schallprognose (UmweltPlan GmbH, Projekt-Nr. 29667-00, Februar 2020) muss überarbeitet werden, da Mängel in den folgenden Punkten festgestellt wurden.

- Normen: Die DIN 4109/1 und DIN 4109/2 sind in der Ausgabe von Januar 2018 zu verwenden.
- Lärmquellen: Der benachbarte Parkplatz ist in der Berechnung zu berücksichtigen. Die Verkehrsmengenentwicklungen auf der B96 sind zu berücksichtigen.
- Lärmpegelbereiche: Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels der verschiedenen Quellen erfolgt nach DIN 4109/2, Abs. 4.4.5. Anschließend sind die einzelnen Werte der maßgeblichen Außenlärmpegel energetisch zu addieren. Im Gutachten, wird unter dem Punkt 7, Absatz 1, Satz 3 von der energetischen Summation mit den Immissionsrichtwerten gesprochen. Ob hier ein grundsätzlicher Rechenfehler vorliegt, ist zu überprüfen. Die Lärmpegelbereiche sind auf Basis der aktuellen DIN 4109/1 entsprechend neu zu ermitteln.
- Festsetzungen sind für alle schutzbedürftigen Räume, in Sinne der DIN 4109/1 Abs. 3.16 zu treffen.
- Festsetzungsempfehlungen: Absatz 8, Pkt. 4 und 5 sind nicht zulässig, da gemäß § 9 Nr. 24 BauGB nur Abstände, bauliche oder technische Maßnahmen festgesetzt werden können. Im Abs. 8, Pkt. 2 (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) ist der Verweis auf den Beurteilungspegel nicht zulässig.
- Durch die Verlagerung der Baugrenzen in Richtung B96 ergeben sich auch Änderungen bei den Lärmpegelbereichen. Die Schallprognose muss dahingehend geprüft werden.

Entsprechend müssen die Planunterlagen angepasst werden:

- Die Festsetzungen zur Sonderbehandlung Abschnitt A-B, 2. OG/DG und zu den Ausnahmen sind im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich, da nur Abstände, bauliche oder technische Maßnahmen festgesetzt werden dürfen. Im Absatz zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist der Verweis auf den Beurteilungspegel nicht zulässig.
- Grundsätzlich ist zu beachten, dass für alle Wohnräume eine ausreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten ist.

- Der erforderliche bauliche Schallschutz ist konkret im Textteil festzusetzen. Das heißt in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Raumnutzung sind die erforderlichen Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile aufzuführen.
- Die neu ermittelten Lärmpegelbereiche auf Basis der aktuell gültigen DIN 4109/1 sind in der Planzeichnung mit dem flächenumschließenden Planzeichen 15.6 der PlanZV festzusetzen.
- In den Planungsunterlagen muss ein Hinweis enthalten sein, dass die zitierten DIN-Normen beim Planungsträger eingesehen werden können.
- Die Schallprognose ist zu prüfen (Lärmpegelbereiche durch Verschiebung der baugrenze)

#### 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. Die Sanierung wurde, neben der wasserrechtlichen Gefahrenabwehr, auch dem Aspekt der damals vorgesehenen Grundstücksnutzung gerecht. Bei unveränderter Nutzung dieses Standortes bestand keine darüberhinausgehende Pflicht zu Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Der vorliegende Planentwurf legt auf dem Grundstück veränderte Nutzungen (Mischgebiet) fest. Eine Auseinandersetzung ob diese Nutzung, insbesondere eine Wohnnutzung, mit der erfolgten Tankstellensanierung vereinbar ist, erfolgte nicht. Im Zuge der weiteren Planung werden dazu Aussagen in der Planbegründung und gegebenenfalls Festsetzung im Plan erwartet. Es kann z. B. nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe lokale Bodenbelastungen an dem Standort festgestellt werden, womit ein erhöhter Entsorgungsaufwand für mineralische Reststoffe eingeplant werden muss.

Empfohlen wird vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen und diese mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

#### 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 m, bemessen ab der Böschungsoberkante des Vorflutgrabens. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und/oder 3 WHG. Danach kann die zuständige Behörde (hier untere Wasserbehörde des LK VR) im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend 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.

#### Wassertechnische Erschließung:

##### 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, das heißt 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 durch eine gezielte Einleitung in den Untergrund kann am Standort die Hangstabilität nachteilig beeinträchtigen und ist daher, ohne durchgeführte Baumaßnahme zur Hangstabilisierung unterhalb der Tankstelle, momentan unzulässig.**

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

Das Niederschlagswasser ist daher zusammenzufassen und nach Maßgaben des Sanierungskonzeptes Tribber Bach (Punkt 8.2.4. „Optimierung der Regenentwässerung“) vom 12. November 2021 dem Zweckverband zu überlassen.

Danach soll das Niederschlagswasser des neuen B-Plangebietes über Maßnahmen(-kombinationen) zurückgehalten und erst mit zeitlichem Versatz in die Vorflut eingeleitet werden.

Die Rückhaltemaßnahmen sind durch den ZWAR zu planen und der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Momentan kann die Erlaubnisfähigkeit nicht bestätigt werden, da eine entsprechende Planung des ZWAR zur Optimierung der Regenentwässerung im Einzugsgebiet des Tribber Baches auf der GL der o. g. Studie erst erstellen werden muss.

**Die Nutzung des Niederschlagswassers als Grauwasser (siehe Pkt. II.1.5 2) Stellplätze) ist ebenfalls mit dem ZWAR zu regeln. Das Gesundheitsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen ist ggf. zu beteiligen.**

### Naturschutz

Die Planung ist hinsichtlich naturrechtlicher Belange zu überarbeiten.

Umweltbericht:

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

### *Biototypenkartierung*

Die Biotopkartierung kann in der vorgelegten Form nicht bestätigt werden.

Der für das Plangebiet außerhalb des Straßenkörpers ausgewiesene Biototyp OBV „Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen“ ist anzupassen. In Folge des Rückbaus der ehemaligen Tankstelle Anfang der 1990er Jahre hat sich durch Sukzession ein abweichender Biototyp entwickelt. Hierbei ist wahrscheinlich von einem Siedlungsgehölz (PWX-PWY) auszugehen.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall bei der Biotopkartierung zur Berücksichtigung der mittelbaren Beeinträchtigungen ein Puffer von 50 m in Richtung des Tribberbaches um das geplante Vorhaben einzubeziehen.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Der Abschätzung hinsichtlich nicht zu erkennender negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt kann nicht gefolgt werden. Die Nutzung der Fläche als Mischgebiet zieht neben unmittelbaren Wirkungen (Biotopbeseitigung) auch eine Teil-/Vollversiegelung nach sich.

Den Planunterlagen lag somit keine aussagefähige 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 Einzelbaumschutz sind im Bauleitverfahren abzuarbeiten. 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.

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

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\\_bauleit-planung.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleit-planung.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).

### **Denkmalschutz**

#### *Baudenkmale*

Im Bereich des B-Plans befinden sich keine Baudenkmale. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

#### *Bodendenkmale*

Folgender Text ist als Hinweis in die Planzeichnung, Textteil B zu übernehmen:

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

### **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 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

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.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 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 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), 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 Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Im Übersichtsplan ist der Geltungsbereich des B-Planes nicht gekennzeichnet. Das Datum der Plangrundlage in der Planzeichnung sollte mit dem Datum in der Begründung übereinstimmen.

Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung 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 Liegen-

schaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

**Begründung:**

Das Datum der Plangrundlage in der Begründung sollte mit dem Datum in der Planzeichnung übereinstimmen.

**Tiefbau**

Öffentliche Verkehrsflächen werden nicht errichtet, die Parkflächen sind privat, daher bedarf es im Sinne des StrWG-MV keiner Genehmigung nach § 10 StrWG-MV.

Für die Anbindebereiche an die B96 ist das Straßenbauamt Stralsund zu beteiligen.

**Abfallwirtschaft**

In der Stadt Sassnitz wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung (§ 6 AbfS).

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

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße (B 96/ Stralsunder Straße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Henry Schmuhl  
Fachgebietsleiter