



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

ign Melzer & Voigtländer Ingenieure
 PartG-mbB
 Lloydstraße 3
 17192 Waren (Müritz)

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 86311
E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 07.10.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“ Gemeinde Passee

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 01.08.2022, hier eingegangen am 04.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“ der Gemeinde Passee mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand Juni 2022 und die dazugehörige Begründung mit Bearbeitungsstand 08. Juli 2022.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde 	FD Umwelt und Kreisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger, Straßenaufsichtsbehörde 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Anlage

Fachdienst Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Passee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ferienparks mit touristischer Ausrichtung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich schaffen.

Die Gemeinde Passee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, welcher für das betreffende Gebiet sowohl ein Sondergebiet, als auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Haustierrassenpark darstellt.

Damit sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, befindet sich bereits eine 1. Änderung im Verfahren.

Die Gemeinde Passee stellt den vorliegenden Bebauungsplan als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB auf.

Nach §12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist (Realisierungszeitraum) und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Es ist zwingend notwendig, dass der Vertrag auch entsprechende Regelungen zum eigentlichen Vorhaben, konkret zu benennende geplante Maßnahmen im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält, Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer. Der inhaltlich ordnungsgemäß abgeschlossene und wirksame Durchführungsvertrag muss vor Beschlussfassung über die Satzung vorliegen.

Der Vorhabenträger muss grundsätzlich auch Eigentümer oder dauerhaft Nutzungs-berechtigter der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt. Im Einzelfall kann auch ein Erbbaurecht oder eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen ausreichend sein.

Für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (V u. E- Plan) ist ein geordnetes, den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechendes Verfahren vorgeschrieben. Dieses Verfahren ist bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Die Gemeinde möge prüfen, ob die Bedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB abschließend erfüllt werden können.

Mit Bezug auf § 12 (1) BauGB weise ich darauf hin, dass die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt, dass der Vorhabenträger auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (Durchführungsvertrag) vor Beschluss nach § 10 (1) BauGB verpflichtet.

Die Gemeinde muss bei der abschließenden Abwägung (Gesamtabwägung) sicherstellen, dass Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Bebauungsplan – einschließlich eventl. ergänzender Festsetzungen sowie von Bestimmungen für Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vgl. RD.122-129) dem Gebot der Abwägung nach § 1 Abs.7 Rechnung tragen.

(Kautzberger in § 12 Rd. 130 Ernst/Zinkahn/Bielenberg)

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB einer gerechten Abwägung zuzuführen. Indem § 1 Abs. 1 die Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einsetzt, konstituiert er eine objektive Verknüpfung zwischen Ziel und Mittel, der zufolge der Planinhalt als solcher objektiv geeignet sein muss, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Damit sind grundsätzliche rechtliche Tatbestandsvoraussetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen begründet, die ihrem Wesen nach nicht der Regelung von Einzelfällen, sondern der städtebaulichen Ordnung des Ganzen dienen müssen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im Rahmen der Gesetzesänderung des Jahres 2013 wurde dem Absatz 2 beigefügt, dass die Grundsätze der Sätze 1 und 2 des Absatzes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Bodenversiegelung sollte demnach auf das notwendige Maß begrenzt werden, auch sollen Alternativen zum ausgesuchten Plangebiet untersucht werden. Hat die Gemeinde noch andere Flächen, die hierfür geeignet sind? Eine Untersuchung dazu beinhaltet nicht nur die Aussage, es sind keine anderen Flächen zu Verfügung, sondern eine Auseinandersetzung mit der Problemstellung, die Teil der Begründung sein muss.

Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Sofern auf dem Bebauungsplan Verfahrensvermerke vorgesehen werden, sind diese dem Verfahrensverlauf entsprechend aufzustellen. Sie können im Einzelfall bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Entschädigungsansprüchen von entscheidender Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie demzufolge eindeutig sein und den tatsächlichen Verfahrensverlauf widerspiegeln.

Es ist auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung abzustellen.
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)

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:



Was für ein Bereich wird hier mit dem 3,00 Metern vermaßt?

Wie sollen Biotope geschützt werden, wenn Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen?

Planzeichenerklärung:

OW steht in der Planzeichenerklärung sowohl für Gewässerschutzstreifen, als auch für Oberflächengewässer. Ein Gewässerschutzstreifen wäre in der Planzeichnung deutlich darzustellen oder die Erläuterung entsprechend anzupassen.

Text - Teil B:

Zu 2.

Ein Höhenbezugspunkt ist rechtseindeutig und zweifelsfrei festzusetzen.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen, die den Grundsätzen der Eindeutigkeit und Bestimmtheit entsprechend genügen müssen (z.B. unterer und oberer Bezugspunkt, Firsthöhe gemessen bei Schnittpunkt der beiden Dachschenkel).

Soll die festgesetzte maximale Höhe in allen Sondergebietsbereichen gelten? Ggf. bietet sich hier eine Einschränkung auf einen bestimmten Teilbereich an.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 1.2

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Touristische Entwicklung, die ihre Besucher nicht nur aus der Gemeinde und den umliegenden Gemeinden anspricht, sondern auf Zuspruch auch aus der weiteren Umgebung abzielt. Welcher Radius wird hier ins Auge gefasst und welche Zufahrtswege sind in die Planüberlegungen einzubeziehen. Die vorhandenen Zufahrtsstraßen dürften zum überwiegenden Teil den Anforderungen an einen derartig geplanten Publikumsmagneten nicht entsprechen.

Ich empfehle daher der Gemeinde, die Zufahrten mit den erforderlichen Ausbaubreiten mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Durchführungsvertrag die Finanzierung dafür zu regeln.

Auf dem Flurstück 55/1 ist eine private Wohnnutzung vorhanden. Die Begründung lässt eine Auseinandersetzung damit vermissen. Wie soll das Konzept mit diesem Bestand umgesetzt werden? Die Wohnnutzung genießt Bestandsschutz, die Planung muss sich hinsichtlich der geplanten Immissionen (Veranstaltungen usw.) damit auseinandersetzen.

Ebenso muss eine Auseinandersetzung mit der umliegenden Landwirtschaft stattfinden. Welche Geruchs- und Lärmimmissionen sind hier auf beiden Seiten zu erwarten?

Ein weiteres Wohnhaus befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs auf der westlichen Seite der Dorfstraße. Für jede Wohnbebauung muss mit der Planung nachgewiesen werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt werden können.

Ich weise darauf hin, dass eine Planung, die nicht umsetzbar ist, unzulässig ist.

Welche sonstigen Auswirkungen könnten sich für die Gemeinde in Bezug auf Infrastruktur, verkehrliche Erschließung, etc. ergeben?

Es sind Aussagen über die Bettenkapazitäten und geplanten Besucherzahlen in die Begründung mit aufzunehmen.

Zu 1.7.2

Ist eine Versorgung des Gebiets mit Gas geplant? Welche Alternativen sind möglich?

Ist die Kläranlage ausreichend dimensioniert, um das gesamte Plangebiet abwasserrechtlich abzudecken? Ggf. sind weitere Regelungen zur Abwasserentsorgung zu treffen.

Zu 1.7.3

Die Löschwasserversorgung des Gebietes muss bis Satzungsbeschluss geregelt sein.

Zu 1.9

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs- Bebauungsplanes oder eines Ausgleichsbebauungsplanes sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Hier erfolgt lediglich die Festsetzung der Zuordnung, sofern die Gemeinde die Maßnahmen selbst durchführen will und die Kosten dann auf die Grundstückseigentümer umlegen will.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Flächen für den Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden müssen, wenn nicht besteht eine andere Möglichkeit darin, dass ein Grundstückseigentümer, der sich in einem städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) mit der Gemeinde zur Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, die dafür erforderlichen Flächen im Wege der Bestellung einer Duldungsbauast durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde überlässt. Zu bedenken ist jedoch, dass Bauasten nur eine öffentlich-rechtliche Sicherung darstellen und nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen (zivilrechtlich durchsetzbaren) Nutzungsanspruch gewähren noch dem Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichten, die Nutzung zu dulden. Es müsste daher mit der öffentlich –rechtlichen Sicherung durch die Bestellung einer Bauast eine privatrechtliche Nutzungsvereinbarung in Form eines Pachtvertrages verbunden werden. Auf die Verpflichtung zur Übernahme für mögliche Rechtsnachfolger ist hinzuweisen. Die Hinweise sind in den städtebaulichen Vertrag zum Ausgleich mit aufzunehmen, dabei sind auch Bestimmungen aufzunehmen, wie der Vollzug

gesichert werden soll. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht.

Der Nachweis des gesicherten Ausgleichs muss mit Satzungsbeschluss vorliegen.

Vorbeugender Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der Begründung des o.g. B-Planes
1.7.4 Denkmalschutz
folgendes zu ersetzen:

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Baudenkmale bekannt.
Es ist im Plangeltungsbereich das Bodendenkmal 'Tüzen, Fpl. 4' betroffen.



Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Hinweise:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	✘
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung besteht bereits eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme Reg. Nr. 66.11-20/20-74060-124-20 vom 01.10.2020.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Die Gemeinde Passee hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Der Zweckverband Wismar wurde auf begründeten Antrag vom 24.04.2008 von der Abwasserbeseitigungspflicht befristet bis zum 30.04.2028 durch die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg befreit. Ein Teilbereich der B-Planfläche des Sondergebietes ist von der Befreiung nicht betroffen. Für die Flurstücke 60; 62/1; 63/3; 53 der Gemarkung Tüzen, Flur 1 liegt die Abwasserbeseitigungspflicht beim zuständigen Zweckverband Wismar.

Den vom o.g. Befreiungsbescheid betroffenen Grundstückseigentümern obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht. Die bereits befreiten Grundstücke des Plangebietes werden durch eine bestehende biologische Kleinkläranlage entsorgt.

Bei der Ausweisung des Sondergebietes „Freizeit- und Erlebnispark“ ist mit einer täglich unbestimmten Besucherzahl zu rechnen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke (indoor und outdoor),

- Ferien- und Gästehäuser,
 - Gebäude und Anlagen für Seminar- und Tagungsveranstaltungen,
 - Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Messen,
 - Bereiche für temporäre Freiluftveranstaltungen,
 - Gebäude und Anlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser),
 - mit der Zweckbestimmung funktional verbundene zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt, Sanitäranlagen),
 - dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften,
 - Verkaufsstände und Läden mitfreizeitparkbezogenen Sortimenten,
 - Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und /oder Bereitschaftspersonal,
 - notwendige Stellplätze für Pkw und Busse,
 - Stellplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte sowie die notwendigen Zufahrten und Wege.
- Aus Sicht der Wasserbehörde ist die Erschließung über eine private Kleinkläranlage nicht gesichert.
- Eine weitere Befreiung des Zweckverbandes wird nach derzeitigen Kenntnisstand nicht in Aussicht gestellt.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß DWA-A 102 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen und eine Behandlung des Niederschlagswassers zu prüfen. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen.

Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit wie möglich zu begrenzen. Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung müssen frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden und die Maßnahmen sind planungs- und privatrechtlich abzusichern.

Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Die Aufwendungen für das Bilanzverfahren tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung und zur Planungssicherheit in den weiteren Phasen der Planung bei.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen und vorzulegen. (nur bei Neuausweisungen) Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Passee. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Die konventionelle Misch- und Trennkanalisation mit vollständiger Ableitung des Niederschlagswassers wird der Zielvorgabe zum lokalen Wasserhaushalt nicht gerecht.

Dezentrale Maßnahmen sollten integriert, abflusswirksame Flächen entkoppelt werden.

Die Gemeinde kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Gemäß der Begründung zum Plan Punkt 1.7.2 „Ver- und Entsorgung“ ist für die Niederschlagswasserbeseitigung die Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern.

Bei der geplanten Versickerung hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen.

Vorraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers (Versickerungssatzung) außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim

Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten. Das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser bleibt bis zum Erscheinen der Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 gültig. Für das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze ist eine Behandlung vorzusehen und ein Antrag auf Erlaubnis zu stellen. Hinsichtlich der zu erwartenden Besucherzahlen ist die Straßenentwässerung auf eine Behandlung zu prüfen und nachzuweisen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Detaillierte abfallrechtliche Festsetzungen sind in diesem Fall verzichtbar, da deren Berücksichtigung durch bodenschutzrechtlich erforderliche Begleitung eines Fachgutachters ausreichend gewährleistet werden kann.

Um Aktualisierung folgender Inhalte unter Hinweisen und in die Begründung wird gebeten:

1.

Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) verpflichtet, bei Bau und Betrieb Abfälle getrennt zu erfassen und zu entsorgen.

Bau- und Abbruchabfälle sind, soweit sie anfallen, in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik einzuteilen.

(anders Begründung Pkt. 1.7.5, 3. Absatz)

Betriebliche Abfälle sind, soweit sie anfallen, in den Fraktionen Papier, Pappe und Karton (mit Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle zu erfassen und zu entsorgen. Weitere Fraktionen können bei Bedarf gebildet werden. Ein Entsorgungskonzept, welches ausreichend Flächen für die Abfallgetrennthaltung vorsieht, sollte frühzeitig erarbeitet werden.

Weitere Abfalltrennungen sollen bei Bedarf erfolgen. Spezialgesetze wie GefarStoffV, AltholzV bleiben zu beachten.

2. Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen.

Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig.

Bei verschiedenen asbest-, kohlenteehaltigen oder anderen belasteten Bauprodukten ist es zur Vorbereitung eines qualifizierten Rückbaus i.d.R. erforderlich, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

3. Bodenentsorgung

Bei z.B. Auffüllungen oder früherer gewerblicher Nutzung kann nicht unbesehen davon ausgegangen werden, dass der Boden keinen Einflüssen ausgesetzt wurde und Bodenaushub unbelastet ist. Davon hängen jedoch die Verwertungsmöglichkeiten des Bodens ab.

Bevor im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist deshalb zu prüfen, ob mit einer Schadstoffbelastung gerechnet werden muss. Analytische Untersuchungen sind erforderlich, soweit die unbelastete Herkunft nicht lückenlos nachgewiesen ist, Diese richten sich i.d.R. nach Teil II Nr. 1.2.2.1 LAGA Mitteilung 20, Nr. 5.2 bzw. DIN 19731 und BBodSchV.

¹ Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

Probenahme nach der LAGA Mitteilung PN 98 oder nach Anhang 1 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzverordnung erfolgt durch Sach- und Fachkundige.
 Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Hinweise:

Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Am 01.08.2023 ersetzt die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) die LAGA M20 und die überarbeitete Fassung der BBodSchV tritt in Kraft. Es wird vorgeschlagen beide Regelungen bereits frühzeitig heranzuziehen.

Untere Bodenschutzbehörden (UBodB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Als Betriebsfläche wurden nach Luftbildern die Flurstücke 55/1, 56/1, 56/2, 213, 58, 59 sowie vom Flurstück Nr. 57 die Teilfläche nördlich des Flurstücks Nr. 58 genutzt. Bodenschutzfachlich sind für andere Flächen > 50 BP wie bei angrenzenden Flächen anzunehmen und sollen nicht baulich genutzt werden. Dies gilt allerdings nicht für den Bereich der Altablagerung AA_Z_74_0230. Dort ist die Frage zu klären, ob Schadstoffbelastungen in der Abdeckung bestehen, welche Ferienparknutzungen beeinträchtigen können, ob diese Fläche zur Schonung von Bodenqualitäten an anderer Stelle möglichst intensiv genutzt werden sollte, oder ob hier nur bestimmte oder keine Nutzungen in Frage kommen.

Ein Ferienpark mit wenigen luft- und wasserdurchlässige Wegen sowie im Wesentlichen intakten Rasen und Wiesenflächen kann vertretbar sein.

Bei Übernutzung (Anzeichen z.B. kein oder schütterer oder veränderter Bewuchs, Fahrspuren) werden Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt oder zerstört. Dies ist nicht hinzunehmen. Übernutzung ist von der Nutzungsintensität, Nutzungszeiten (z.B. auch Dauercamper) abhängig. Parkplatzgröße und drei 250 m² bzw. 350 m² große randliche Bauflächen neben 5000 m² im zentralen Bereich deuten auf hohe angestrebte Nutzungsintensität hin. Anstelle von Schäden durch Übernutzung kann es bodenschutzfachlich sinnvoller sein großflächig entsprechend der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 auszubauen. Dies bedeutet

jedoch auch wenn Bodenteilfunktionen erhalten oder wieder hergestellt werden einen erheblichen Verlust von Oberboden und Bodenfunktionen.

Im bisherigen Außenbereich mit nach Aktenlage schützenswerten ertragskräftigen Böden, devastierten Flächen im Umfeld und perspektivisch möglicherweise nutzbaren Flächen des Kiesabbaus (Standortalternativen) können weder Übernutzung noch weitreichende Baumaßnahmen hingenommen werden.

Aufgrund der Flächen Größe von > 5.000 m² ist die Anwendung der DIN 19639 zum Bodenschutz beim Bauen eröffnet.

Die UBodB hält es für erforderlich einen Gutachter für Bodenschutz und Altlasten bereits bei der Erarbeitung des B-Plan Entwurfs hinzuzuziehen, um offene Fragen zu klären und vertretbare Planungen vorzubereiten.

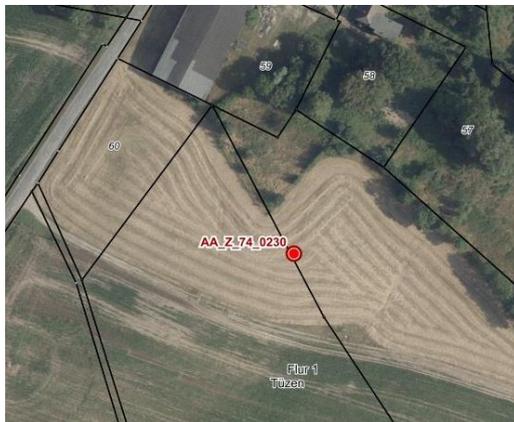
Vorgeschlagen wird, zunächst das Nutzungskonzept weiter zu entwickeln und befahrbare Wege sowie Aufstellflächen und deren jeweilige Größe darzustellen. Saisonale Nutzungszeiten und eventuelle Dauercamper-Flächen sollen angegeben werden.

Stellplätze und Zufahrten sind im Rahmen der GRZ II (§ 19 (4) BauNVO) zu berücksichtigen. Zur Rechtssicherheit des B-Plans ist dies mit Quadratmeterangaben oder als prozentualer Anteil zu definieren.

Die Stellungnahme zum ersten Vorentwurf behält im Wesentlichen Ihre Gültigkeit und wird mit Aktualisierungen im Folgenden wiederholt.

A. Kenntnisstand

Altlastenauskunft

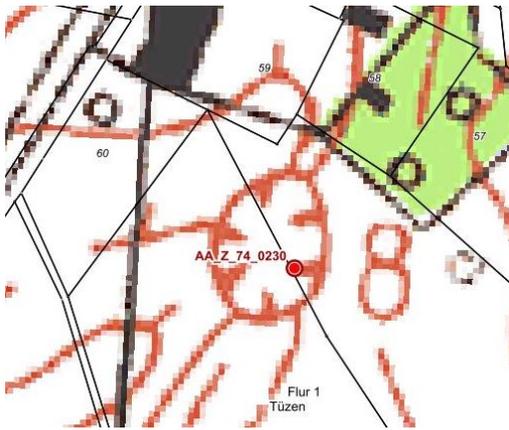


Luftbild 2019

Im Planungsgebiet befindet sich lt. digitalem Altlasten- und Bodenschutzkataster M-V eine Altablagerung (Deponie Tüzen, Kennziffer AA_Z_74_0230). Die genaue Lage und Ausdehnung der Altablagerung sind nicht dokumentiert. Wahrscheinlich entspricht die Lage der in der TK25 von 1980 dargestellten Grube. Dies passt etwa zur angegebenen Ausdehnung von ca. 45 * 45 m.

Nach Zeitzeugenangaben erfolgte auf einem Teil des Flurstücks Nr. 62 zunächst die Grubenverfüllung etwa bis 1990-91, danach, bis 1993 wurden Teile des Flurstücks 63 als Kippe in Anspruch genommen.

Zur Mächtigkeit der Altablagerung liegen keine Angaben vor. Die Mächtigkeit der



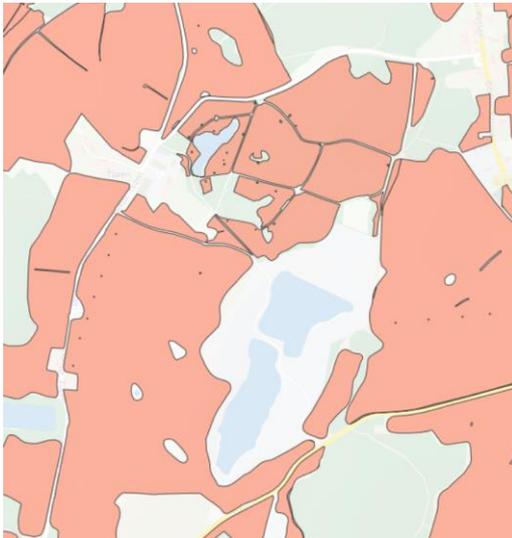
TK25 um 1980

Abdeckung wird mit 5 – 6 m angegeben.² Sichere Angaben über Art und Menge der abgelagerten Abfälle liegen nicht vor. Hausmüllverkipfung ist erwähnt. Die Fläche gilt als durch Sicherungsmaßnahmen (Abdeckung) saniert.

Aktuelle landwirtschaftliche Nutzung bietet keine Gewähr, dass mit unbelasteten Bodenmaterialien abgedeckt wurde.

Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des weiteren Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Bodenbewertungen



Große Teile des B-Plan-Geltungsbereiches sind als Feldblöcke mit besonderem Ertragspotential > 50 Bodenpunkten angegeben. Für weitere nicht bebaute oder anders nicht beeinträchtigte Flächen sind ebenfalls wertvolle Böden anzunehmen.

Zum Schutzgutboden gibt der Umweltbericht des Vorentwurfs FB07: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph an und erhöhte bis allgemeine Schutzwürdigkeit.

Dies entspricht GAIA-Abfragen der UBodB.

■ Feldblock AZ GZ über 50

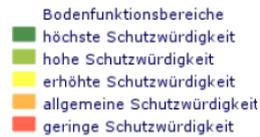
Quelle: KGISAbfrage vom 21.09.2020

² Anfang der 1990 bis Mitte der 1990-er Jahre waren Abdeckungen von 0,3 m üblich, 0,5-0,6 m kamen vor. Der UBodB sind an diesem Standort keine an die Oberfläche gelangenden Abfälle bekannt. Dies deutet auf eine Abdeckung von deutlich über 30 cm Mächtigkeit hin.

Falls die Angabe einer 5 - 6 m mächtigen Abdeckung zutrifft, könnte dies auf relativ die geringe Fläche von ¼ ha und evtl. einen noch bestehenden tiefen Grubeneinschnitt zurückzuführen sein. Der Einsatz von mehr als 10.000 m³ Bodenmaterial deutet allerdings auch auf die evtl. Entsorgung belasteter Bodenmaterialien hin.



Nordöstlich, im Bereich des früheren Haustierparks sind Bereiche mit allgemeiner Schutzwürdigkeit dargestellt und südöstlich Flächen des Kiestagebaus mit geringer Schutzwürdigkeit.



Quelle GAIAM-V, Abfrage vom 21.09.2020



Nördlich ist eine devastierte Fläche erfasst (Kennziffer DV_Z_74_0341).

Quelle GAIAM-V, Abfrage vom 21.09.2020

Planungsziele und Planungsgründe des Vorentwurfs der Gemeinde hinsichtlich Bodenschutz:

- a) Der B-Plan-Geltungsbereich umfasst 7,2 ha.
- b) Innerhalb der Baufenster sind insgesamt 6.200 m² (330 + 350 + 5.000 + 250 + 250) versiegelte Flächen vorgesehen (dies entspräche sonst einer GRZ von <0,1). Die UBodB nimmt an, dass 10 Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Erschließungswege als Teil der insgesamt zur Versiegelung vorgesehenen 6.200 m² zu verstehen sind. Im Rahmen der GRZ I wären Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen berücksichtigt. Auf 50% weitere Flächen als GRZ II nach § 19 (4) BauNVO wird im zentralen Bereich mit 5.000 m² zulässigerweise versiegelbarer Fläche ausnahmsweise ausdrücklich verzichtet.
- c) (zu 3, 4.2) In zwei Teilflächen sind etwa 1,5 ha Stellplätze vorgesehen (St_{Ferriepark}). (Flächengröße oder Flächenanteil nach § 19 (4) BauNVO sind nach Kenntnis der UBodB für einen rechtssicheren B-Plan zu definieren.)
- d) Weitere 1-2 ha sind als Flächen außerhalb der Baugrenzen für unterschiedliche Nutzung abgegrenzt wie Aufstellflächen für Zelte, Caravans und Wohnmobile. (Flächengröße oder Flächenanteil nach § 19 (4) BauNVO sind nach Kenntnis der UBodB für einen rechtssicheren B-Plan zu definieren.)

- e) (zu 3, 4.1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Parknutzung dienen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, z. B. Sitzgruppen, Bänke, Fußwege.
(Geprüft werden kann, Sitzgruppen und Bänke welche jeweils < 5 m² in Anspruch nehmen und > z.B. 30 m entfernt von einander sind nicht bei der GRZ II-Ermittlung zu berücksichtigen. Die Bewertung von Wegen ist entsprechen Ausbau und Breite zu prüfen.
- f) (zu 5.) Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegen, die überwiegend dem Fußgänger- und Fahrradverkehr dienen, sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf durchlässigen Aufbau (z. B. Rasenstein, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasenwabenplatten) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
(Unklar bleibt ob sich die örtliche Bauvorschrift Nr. 5. Auf alle Bereiche, nur die rot umgrenzen Stellplätze oder auch die Aufstellfläche für Caravane und Wohnmobile außerhalb der Baugrenzen bezieht. Dies soll eindeutiger verfasst werden.

B. Bodenschutzrechtliche Bewertungsgrundlagen

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1a (2) BauGB, ebenso §1 (2) LBodSchG M-V). Ertragskräftige Böden, Böden mit anderer hoher Bodenfunktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden³ sind insbesondere zu schützen. Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung zum vorsorgenden Bodenschutz.

Maßstäbe zur Umsetzung sind u.a. den Schriften 'LABO-Checklisten –Boden' und 'Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB' zu entnehmen. Bei Bauvorhaben ist die in M-V durch Erlass vom 5. Januar 2016 eingeführte Schrift „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013“ ist grundsätzlich zu beachten. Die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz bei der bauzeitlichen Inanspruchnahme von Böden werden auch durch die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ konkretisiert. Böden sind vor unnötiger Vergeudung, Verdichtung und Verschmutzung zu schützen.⁴

Auch intensive Ackernutzung entspricht definitionsgemäß nach § 17 BBodSchG bei Einhaltung der landwirtschaftlichen guten fachlichen Praxis den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 7 BBodSchG (naturschutzfachliche Beurteilungen i.d.R. abweichend).

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche der zulässige Bebauungsmaßstab sollen definiert werden, zum einen, um eine übermäßige

³ Z.B. bindige oder organische Böden

⁴ Oberbodenschutz regelt § 202 BauGB

Nutzung bzw. Versiegelung des Bodens zugunsten des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden.⁵

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten. (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) Dazu sollen Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV und PAK-Erlass MV möglichst weit unterschritten und Vorsorgewerte nach BBodSchV angestrebt werden.⁶ Für die Gesamtfläche sind Maßstäbe für Parks und Freizeitanlagen maßgeblich. Andere Nutzungen wie Wohnbauflächen oder die besonders empfindlichen Nutzungen Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau sind gesondert zu berücksichtigen.

C. Bodenschutzfachliche Gesamteinschätzung

1. Vorsorgender Bodenschutz

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht eindeutig und im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen. Andernfalls sind nach Aktenlage potentiell ertragskräftige Böden mit > 50 BP anzunehmen, welche erhalten werden sollen. Die UBodB hält weniger als 50 BP für denkbar, geht jedoch auch dann von verdichtungsempfindlichem schutzwürdigen Boden aus. Kleinräumig unterschiedliche Verdichtungsempfindlichkeiten z.B. aufgrund variierender Stau- und Schichtenwassereinflüsse sind wahrscheinlich und sollen untersucht und berücksichtigt werden.

Bevor wertvolle Wiesen- und Ackerflächen mit Parkplätzen oder Stellflächen für Caravans überbaut werden, sollen bodenkundliche Einstufungen kleinräumig überprüft werden. Bodenkundliche Kartierungen im Gelände sind hier insbesondere deshalb zumutbar, da eine Altablagerung mindestens hinsichtlich Ihrer Überdeckung zu untersuchen ist. Gibt es im Umfeld neue devastierte Flächen? Kommen diese für geplante Nutzungen in Frage?

Bei dem Geltungsbereich von 7,2 ha ist die Anwendung der DIN 19639 auch für Böden ohne besondere Empfindlichkeit oder Funktionserfüllung vorgesehen.

In Caravan-Parks kommen massive Verdichtungen von Rasen- / Wiesenflächen vor. Mindestens Verbindungswege, häufig auch Erschließungen der einzelnen Stellplätze werden vielfach nachträglich befestigt.

Rasenwege und wasserdurchlässige Wegeaufbauten erhalten Bodenfunktionen teilweise, führen aber auch zu Oberbodenverlusten, Beeinträchtigungen durch Schüttgütereinträge, Niveauveränderungen und Verdichtungen. Daher sind die textlichen Festsetzungen zu Nr. 4 genauer zu definieren.

Grundsätzlich sind Stellflächen für Wohnmobile und Caravans wie Parkplätze als versiegelte Flächen im Sinne der GRZ II zu werten. Dies gilt auch bei wasser- und luftdurchlässiger Bauweise entsprechend den zur Festsetzung vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften Nr.5. (Andere Einschätzungen für seltene kurzzeitige Ereignisse bei trockenem Boden können

⁵ Informationsblatt 4(1) S, 2

⁶ Mustererlass ARGE Städtebau, S. 8

geprüft werden, kommen jedoch für einen mit Infrastruktur auf Dauer angelegten Ferienpark. auch bei nur saisonaler Nutzung i.d.R. nicht in Frage.)

Bauleitplanerisch realisierbare Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen, um schützenswerte Bodenfunktionen möglichst zu erhalten und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Genüge zu tun.

2. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überdeckung einer Kippe mit 4-5 m unbelastetem Boden ist Anfang der 1990-er Jahre so ungewöhnlich, dass sowohl die Mächtigkeit als auch die Qualität des aufgebrachtens Bodens zu überprüfen sind. Etwa dort, wo Parkplatz (St), Caravanstellplatz (Caravan-Park) und Baufläche beim Sanitär- und Caravanpark-Rezeptionsgebäude aufeinander treffen, kann nicht ohne weiteres von ausreichender Schadstofffreiheit ausgegangen werden.

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen besteht erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen.

Grundsätzliche Zweifel an für eine Parknutzung ausreichend gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bestehen nach Aktenlage im Übrigen nicht.

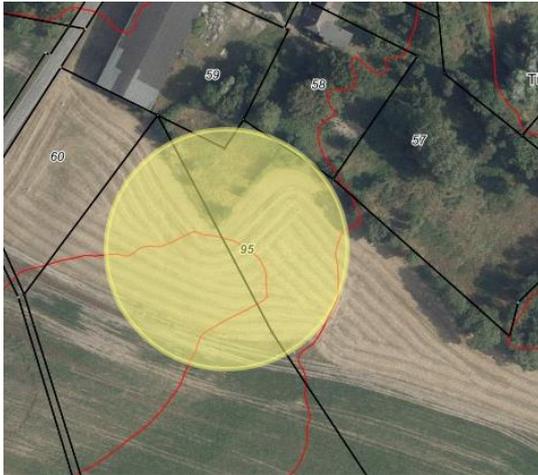
D. In der weiteren Bearbeitung des Entwurfs zu berücksichtigende weitere Punkte.

1. Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 (5) Nr. 3 BauGB)



Soweit im Rahmen der Bauleitplanung nicht nachgewiesen wird, dass die Altablagerung Deponie Tüzen, Kennziffer AA_Z_74_0230, ausreichend mit unbelastetem Boden abgedeckt wurde und keine sonstige erheblichen Beeinträchtigungen von dieser ausgehen, ist diese im B-Plan zu kennzeichnen.

Die Lage ist nebenstehend nach Lage einer ehemaligen Kieskuhle ungefähr angegeben und im Rahmen der Bauleitplanung durch Untersuchungen vor Ort genauer zu definieren.



Aufgrund der Lageunsicherheit der Altablagerung und der Unsicherheit über das verwendete Bodenmaterial zur Abdeckung sowie mögliche Verschleppungen soll nicht nur eine Fläche von ca. 50 m Durchmesser untersucht werden, sondern ein Durchmesser von 100 m. So deuten auch Vegetationsstrukturen darauf hin, dass Boden über die südöstliche Spitze des Flurstücks Nr. 59 hinaus gestört sein könnte

Der Fachgutachter schlägt ein Untersuchungskonzept (innen intensiver) vor und Maßstäbe für die örtliche Anpassung des Konzepts.

2. Festsetzung für Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.:

Die Fläche der Deponie Tüzen, Kennziffer AA_Z_74_0230 ist von Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 24)

Diese Freihaltung von Bebauung ist angemessen, soweit nicht nachgewiesen ist, dass von dieser Altablagerung keine erheblichen Grundwassergefährdungen ausgehen. Die vorsorgliche Freihaltung von Bebauung ist zumutbar und angemessen, da diese Einschränkung nur kleinen Teil des Plangebietes betrifft, gravierende Anpassungen des im Startscenario dargestellten Konzepts wahrscheinlich nicht erforderlich werden und evtl. Anpassungen von Gebäudestandorten (9) wegen fraglicher Tragfähigkeit im Interesse des Bauherrn sein können.

Es wird vorgeschlagen, hinsichtlich Daten zur Grundwasserfließrichtung und Grundwasserqualitäten bzw. vom Grundwasser beeinflusster Oberflächengewässer, sich auch mit dem östlich gelegenen Kieswerk in Verbindung zu setzen.

Ist die Altablagerung erheblich mit Schadstoffen belastet und gehen Grundwassergefährdungen von dieser aus, sollte der Fachgutachter auch untersuchen, ob und inwieweit Versiegelungen und die Ableitung von Regenwasser ausnahmsweise sinnvoll sein können (,evtl. sogar einer Nutzung devastierter Flächen vorzuziehen sind).

3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Flächen sollen devastierte Flächen, Flächen mit allgemeiner Schutzwürdigkeit und z.B. auch Randflächen des Kiesabbaus auf den tatsächlichen aktuellen Zustand, Eignung (z.B. als Parkplatz) und Verfügbarkeit untersucht werden.
4. Minimierungen zulässiger Niveauveränderungen sind anzustreben und entsprechende Festsetzungen zu prüfen (§ 9 BauGB (z.B. (1) Nr. 1 oder (1) Nr. 17 oder (1) Nr. 20 – z.B. zulässige Auf- und Abträge; ggf. OKFF).

In Anlehnung an DIN 19731 sollen Niveauveränderung möglichst auf +/- 20 cm beschränkt werden.

Bestandshöhen sollen im B-Plan lesbar und dort wo nicht angegeben interpolierbar sein.

5. Minimierung sonstiger Bodenfunktionseinschränkungen (Minimierung der Eingriffsintensität) sind anzustreben und entsprechende Festsetzungen zu prüfen (z.B. § 9 BauGB (1) Nr. 20).

Geprüft werden sollte u.a.:

- mindeste Versickerungsfähigkeit von Belägen / langfristig sicherzustellende max.

Abfluss

beiwerte

- Flächenbeschränkungen für z.B. punktuelle Flächenbefestigungen (ggf. z.B. abhängig von

Abflussbeiwerten)

- Vermeidung von Schüttgütereinträgen
- Vermeidung von pH-Wert-Verschiebungen (z.B. durch Schüttgüter)
- Vermeidung der Änderung des Lufthaushalts für Bodenorganismen
- Rückbaufähigkeit

6. Minimierung von Ressourcenverbräuchen (Schonung anstehender Böden, von Rohstofflagern und Deponievolumen) durch ein Bodenmanagementkonzept und dessen Fortschreibung unter Anwendung der LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. BBodSchV und DIN 19731.

Die bebauten Flächen wurden nach historischen Karten ⁷ als landwirtschaftliche Betriebsflächen genutzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen besteht erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen. Es besteht Deklarations- bzw. Untersuchungserfordernis nach LAGA M20 bzw. BBodSchV und DIN 19731. Für die Flurstücke 62 und 63 (vergl. Pkt. 1 und 2) ist eine Altablagerung mit unbekannter Abdeckung erfasst. Auch für den Fall, dass dort keine massiven Schadstoffbelastungen z.B. > Z2 nach LAGA M20 ermittelt werden, bleibt bei Schadstoffbelastungen >Z0 nach LAGA M20 oder über den Vorsorgewerten nach BBodSchV das bodenschutzrechtliche Verschlechterungsverbot zu beachten. Solche Materialien dürfen nicht frei verwertet werden.

Mit Abtragsmaterialien ist neben Hochbaumaßnahmen z.B. auch bei Leitungsverlegungen, Wegebau oder Oberflächen-Modellierungen zu rechnen. Die LAGA M20 ist in MV eingeführt und anzuwenden. Die LAGA M20 gilt grundsätzlich nicht für Oberböden. Hier sind die BBodSchV und DIN 19731 maßgeblich. Da die LAGA M20 etablierter ist und sich aus entsprechenden Untersuchungen auch Beurteilungsmöglichkeiten nach BBodSchV ergeben, hält es die UBodB für vertretbar Untersuchungen zunächst auf das LAGA-Regime zu beschränken.

Die frühzeitige Hinzuziehung eines Fachgutachters ist hier besonders sinnvoll, da zur Erkundung bestehender Altlasten fachgutachterliche Untersuchungen erforderlich sind

⁷ TK25 um 1980

und dessen Erkenntnisse sich i.d.R. mit Untersuchungsergebnissen zur Bodenverwertung (auch nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten) ergänzen.

Der Fachgutachter prüft, ob historische Recherchen weiteren oder präziseren Belastungsverdacht ergeben, bzw. einen Verdacht ausräumen können. Auf dieser Grundlage entwickelt er ein Konzept für In-Situ-Untersuchungen. Diese Voruntersuchungen sollen dazu dienen, Homogenbereiche nach DIN 18300 zu ermitteln. Der Fachgutachter prüft auch welche Abweichungen von der LAGA ggf. erforderlich oder vertretbar sind.

Abhängig von genaueren Erkenntnissen über Böden und Bodenmaterialien, berät der Fachgutachter Plangeber bzw. Bauherrn, welche Untersuchungen bzw. Festlegungen und Maßnahmen, frühzeitig sinnvoll sind oder auf spätere Planungs- und Bauphasen verschoben werden sollten (z.B. Haufwerksbeprobungen bei ausreichend großen und gesicherten Zwischenlagerflächen).

7. Minimierungen bauzeitlicher Eingriffe sind anzustreben und entsprechende Festsetzungen zu prüfen. (z.B. § 9 (2) Nr. 2 oder (1) Nr. 20 BauGB).

Folgender Festsetzungsinhalt wird vorgeschlagen:

Baubeginn ist erst dann zulässig, wenn die UBodB einem Fachgutachterlichen Konzept nach DIN 19639 zugestimmt hat. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Die Beauftragung von Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die DIN 19639 umsetzt, ist zur Bauvorbereitung und ständigen Begleitung der Bauausführung erforderlich, um bauzeitliche Eingriffe zu minimieren. Der Anwendungsbereich der DIN 19639 zum Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist eröffnet, da das Vorhaben eine Eingriffsfläche von mehr als 5.000 m² betrifft. (Inwieweit Böden mit hoher Funktionserfüllung (Ackerzahl >50) betroffen sind, kann in dieser Hinsicht offen bleiben.) Die DIN 19639 sieht bereits während der Planungsphase die Ausarbeitung eines vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzepts vor, das während der Ausschreibung und der Ausführung der Bauarbeiten zur Anwendung kommt. Die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erstellt das Bodenschutzkonzept und betreut und dokumentiert seine Umsetzung im Auftrag des Vorhabenträgers.

Sie verfügt über Fachkenntnisse zum Bodenschutz und kann Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss bzw. zur Zwischenbewirtschaftung übernehmen. Der Fachgutachter weist seine Kompetenz und Zuverlässigkeit anhand von Ausbildungsnachweisen und Referenzen der letzten 3 Jahre nach. Im Zweifel werden Muster-Dokumentationen zur Beurteilung mit herangezogen.

Es wird empfohlen, die für Bauvorhaben zu beauftragende BBB bereits für die Entwurfsbearbeitung des B-Plans hinzuzuziehen, mindestens aber für die objektbezogene Bauvorbereitungen.

8. Minimierungen von nutzungsbedingten Eingriffen

Feuchte bindige Böden sind besonders empfindlich gegen Verdichtung und Verschmieren. Daher soll ein Konzept der Besucherlenkung und für Absperrungen im Betrieb der Anlage entwickelt werden.

9. Kompensationserfordernisse

Nach HZE 2018 sollen Versiegelungen > 1.000 m² zu 10 % durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden.⁸ Überschlägig geht die UBodB bei ca. 7 ha Sondergebeit und einer GRZ von 0,2 von ca. 15.000 m² zulässigerweise neu versiegelter Fläche aus, wovon ca. 10.000 m² zusätzlich zum gegenwärtigen Bestand versiegelbar sind. Entsiegelungsmaßnahmen sollen daher vorgesehen werden.

10. Monitoring und Dokumentation

Die Realisierung erforderlicher Maßnahmen und Festsetzungen des B-Plans soll fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Solche Dokumentationen sieht die DIN 19639 vor. Sie sind geeignet zur sinnvollen Realisierung von Umweltaanforderungen beizutragen.

E. Hinweise:

Die BBB (unter Pkt. D. 7. u.a. aufgeführt) soll als Fachgutachter frühzeitig in die Entwurfsbearbeitung des B-Plans bezogen werden. Dies ist für den B-Plan Nr. 6 besonders sinnvoll. Fachgutachter für die BBB unter Berücksichtigung der DIN 19639 sind in der Regel auch kompetent zur Untersuchung und Bewertung von Altablagerungsstandorten sowie weiterer bodenschutzrechtlichen Planungsaspekte. Die BBB berücksichtigt oder erarbeitet u.a. Folgendes und berät andere Beteiligte.

a) Grundlagenermittlung

Es wird empfohlen, zunächst den Altablagerungsstandort zu ermitteln und abzugrenzen sowie eine Kartierung (nach KA5 unter Berücksichtigung KBFBV M-V) erstellen zu lassen. Anhand der Kartierung soll überprüft werden, ob die vorliegenden Bodenbewertungen aktuell und Abgrenzungen von verschiedenen Bodenqualitäten genauer zu bestimmen sind.

- ggf. Prüfung und Differenzierung der Ertragskraft
- ggf. Differenzierung unterschiedlicher Verdichtungsempfindlichkeiten von verschiedenen bindigen bzw. feuchten Bereichen
- ggf. Differenzierung unterschiedlicher Verdichtungsempfindlichkeiten nach Tiefenlage und Mächtigkeit bindiger Schichten

b) Ermittlung von Homogenbereichen nach DIN 18300 und Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzeptes

Nach Aktenlage hält die UBodB erhebliche Bodenbewegungen im Bereich des Parkplatzes und des Caravan-Parks für wahrscheinlich. Solche unter Berücksichtigung von § 12 BBodSchV sinnvoll zu organisieren hat sich als anspruchsvoll erwiesen.

⁸ HZE 2018 Pkt. 4.1

- c) Beratung zur bauleitplanerischen Gliederung und Objektplanung nach bodenschutzfachlichen Gesichtspunkten
- d) Planung und Begleitung bauzeitlicher Maßnahmen
 - Auszäunungen
 - Angabe von Jahreszeiten, welche für Bodenarbeiten oder Baumaßnahmen mit Bedeutung für den Boden geeignet sind bzw. Definition von Witterungsverhältnissen und Bodenfeuchte, bei denen Bodenarbeiten einzustellen sind
 - Betreuung des Bodenmanagements

Am 01.08.2023 tritt für die BBodSchV eine überarbeitete Fassung in Kraft und die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ersetzt die LAGA M 20. Beide sollten frühzeitig berücksichtigt werden.

Die UBodB steht für weitere Erläuterungen gern zur Verfügung und gibt bei Bedarf Anregungen für konkrete Festsetzungen.

Gebühren

Der B-Plan ist auf ein Vorhaben bezogen.

Diese bodenschutzrechtliche Stellungnahme ist gemäß der Bodenschutzkostenverordnung M-V gebührenpflichtig. Die Gebühr ist zeitbezogen und beträgt 32,25 EUR je angefangener halben Stunde. Die Gebühr für diese Stellungnahme beträgt 225,75 EUR. Die Erhebung der Gebühr erfolgt direkt bei der Gemeinde.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen:

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Neufassung tritt am 01.08.2023 in Kraft)

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz

PAK-Erlass M-V – Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch, Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017 (Ist in der Neufassung der BBodSchV berücksichtigt.)

DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial

DIN 18915 – Bodenarbeiten

DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben

LAGA M 20 - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004 (Wird ab 01.08.2023 von der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ersetzt.)

Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, 26. September 2001

LABO-Checkliste - Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

KA5 - Bodenkundliche Kartieranleitung, 5 Auflage Hannover, 2005

KBFBV M-V - Konzeptionelles Bodenbewertungsverfahren M-V, LUNG 10/2015

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

1. Eingriffsregelung/Baumschutz/Gewässerschutzstreifen

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Entsprechend § 2 Nr. 4 Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden.

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in derselben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). Sofern externe oder interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, sind diese im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit ist ebenfalls zu erbringen.

Baumschutz

Der von der Aufstellung des B-Plans betroffene Baumbestand ist in einem Lageplan in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind zu kennzeichnen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum tatsächlichen Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. In der Planzeichnung zum B-Plan sind gesetzlich geschützte Bäume (Erhalt) sowie deren Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) darzustellen.

U. a. wurzelverletzend bzw. bodenverdichtend Tätigkeiten im Wurzelbereich sind als unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu werten.

Im Weiteren ist die Betroffenheit geschützter Bäume darzulegen. Es ist zu prüfen inwiefern Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden können – die Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sind entsprechend zu beschreiben und festzusetzen.

Sofern Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist dies zu begründen.

Über die Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V ist vor Satzungsbeschluss zu entscheiden. Der Antrag zur Ausnahmegenehmigung ist nachvollziehbar zu begründen. Aufgrund der fehlenden Darstellungen zum geschützten Baumbestand, ist eine Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit nicht möglich.

Entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass ist ggf. der Kompensationsbedarf der Beeinträchtigungen zu ermitteln. Die Ausgleichspflanzungen sind darzustellen. Der Standort muss eine ungestörte Entwicklung der Bäume zulassen.

Es wird darauf verwiesen, dass nach dem Baumschutzkompensationserlass ebenfalls Einzelbäume ab einem Stammumfang von 50 cm zu kompensieren sind.

Gewässerschutzstreifen

Angrenzend an den Bereich befindet sich ein Gewässer mit einer Fläche von über 1 Hektar. Der Gewässerschutzstreifen ist darzustellen. Entsprechend § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie aus nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Im Weiteren sind die Auswirkungen der Planung auf den Gewässerschutzstreifen darzustellen. Sofern eine Betroffenheit vorliegt, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung vor Satzungsbeschluss. Ein entsprechender Antrag ist bei der UNB zu stellen. Dieser ist nachvollziehbar zu begründen.

Von der Ausnahmemöglichkeit ist ein restriktiver Gebrauch zu machen, da sonst die Gefahr besteht, dass das Bauverbot durch Bebauungspläne umgangen wird und die Bestimmung ihren Ausnahmecharakter verliert (s. dazu „Umweltrecht in der kommunalen Praxis M-V“⁹). Der Ermessenspielraum ist erst dann eröffnet, wenn nachweislich die Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens erforderlich wird. Die

⁹ Fachhochschule für öff. Verwaltung und Rechtspflege Güstrow (Hrsg.) Umweltrecht in der kommunalen Praxis Mecklenburg Vorpommern, Kommunal- und Schul-Verlag Wiesbaden 2000, Seite 156

Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit daher zu prüfen, ob Flächen außerhalb des Gewässerschutzstreifens für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Entsprechendes ist im Umweltbericht sowie im Antrag zu erläutern.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale

Bearbeitung Frau Schröder

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Nicht betroffen.

Naturdenkmale

Es bestehen keine Einwände.

Das Naturdenkmal ND 270 wurde aufgehoben.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäisches Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401)

Das Plangebiet ist minimal ca. 1.000 m (südwestlich des Plangebietes) bzw. 1.500 m (nordwestlich des Plangebietes) von der Außengrenze des Europäischen Vogelschutzgebietes „Kariner Land“ (DE 2036-401) entfernt. Deshalb ist seitens des Vorhabenträgers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten (insbesondere betriebsbedingte) Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V¹⁰ nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

¹⁰ Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007¹¹, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017¹²) zu nutzen.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

Selbstverständlich können inhaltliche und methodische Fragen der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde und/oder dem StALU Westmecklenburg, Dezernat 40, Natura 2000 abgestimmt werden.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotope kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 6x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

¹¹ Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

¹² Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

4. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist durch die Planung nicht betroffen.

5. Artenschutz

Bearbeitung Frau Kureck

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)¹³. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitataignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012¹⁴).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008¹⁵). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Die Wirksamkeit ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010¹⁶).

¹³ LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

¹⁴ LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

¹⁵ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

¹⁶ FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann. Sind streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) betroffen, stellen vorsätzliche Zuwiderhandlungen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Straftatbestände dar (vgl. § 71 BNatSchG).

Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt generell zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens, ist also abwägungsresistent.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Hinweise zur Eingriffsregelung (2018) Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, redaktionell überarbeitet 01.10.2019

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):

Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

1. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass für die zentral im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 6 gelegenen, jedoch von diesen ausgeschlossen, Flurstücke 55/1 und 56/2 keine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht.

Für diese Flurstücke existiert ein aus Artikel 14 Grundgesetz abgeleiteter Anspruch auf grundsätzliche Zugänglichkeit des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum. Eine Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz im Rahmen des sog. Anliegergebrauchs ist der aktuellen Planzeichnung zur Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Pässe jedoch nicht zu entnehmen.

Aus der in der „Begründung zum Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung vom 08.07.2022“ dargestellten Übersichtskarte (Seite 3) sowie dem Luftbild (Seite 5) ist ein Weg, der sich auf den Flurstücken 213 und 59 befindet, dargestellt. In der eingereichten Planungszeichnung ist dieser nicht mehr vorhanden. Ein Hinweis auf die mögliche Anbindung der Flurstücke 55/1 und 56/2 existiert nicht.

Entsprechend o. g. Ausführungen ist in den Planungsunterlagen zu ergänzen, wie der Anschluss an den öffentlichen Straßenraum dieser Flurstücke gewährleistet werden soll.

Auszug: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Ferienpark Gutsanlage Tüzen, Begründung Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Auszug: Satzung der Gemeinde Passee über den vorhabenbez. B-Plan Nr. 6



2. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, welches durch den neuen Ferienpark erzeugt wird, auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Dorfstraße und des nachgeordneten Straßennetzes sind im B-Plan nicht dargelegt worden. Die Leistungsfähigkeit ist nachzuweisen. Dies ist in einem entsprechenden Verkehrsgutachten zu untersuchen.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. vorhabenbez. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken. Die Abfallentsorgung über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Passee sichergestellt werden.

Sofern der spätere Planungsverlauf die Befahrung des Plangebietes vorsieht bzw. dies infolge der Nutzung erforderlich wird, sind die erforderlichen Verkehrswege so zu dimensionieren, dass diese gefahrlos mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können.

Hierzu bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

1. Für die Tragfähigkeit der Straßen und Wege ist von einem Gesamtgewicht der Abfallsammelfahrzeuge von bis zu 35 t auszugehen.
2. Die Schleppkurven der 3- bzw. 4- achsigen Sammelfahrzeuge gem. RAST 06 sind zu beachten.
3. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese unter Berücksichtigung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu errichten.
4. Das erforderliche Lichtraumprofil beträgt 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Laternen, Verkehrsschilder und sonstige Hindernisse dürfen hier nicht hineinragen.
5. Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privateigentum, daher sind zum Zwecke der gesicherten Abfallentsorgung entsprechende Befahrungsrechte dauerhaft zu sichern (z.B. mittels Baulast oder GFLR).

FD Kataster und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.