

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Sundhagen
Der Bürgermeister
über den Amtsvorsteher
des Amtes Miltzow
OT Miltzow Bahnhofsallee 8a
18519 Sundhagen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 43.42 10007-18-41
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Team:
Auskunft erteilt: Christoph Löwen
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 413b
Telefon: 03831 357 2930
Fax: 03831 357 442910
E-Mail: christoph.loewen@lk-vr.de
Datum: 02.03.2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Küstenweg" der Gemeinde Sundhagen hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Krüger,

mit Schreiben vom 16. Januar 2018 (Posteingang: 18. Januar 2018) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 14. Dezember 2017
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 14. Dezember 2017

Es wurde seitens der Fachabteilungen folgende Stellungnahme erarbeitet:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die im Kapitel „Naturschutz“ erhobenen Bedenken zum Alleenschutz und die hiermit verbundene Infragestellung der Erschließung der einzelnen Grundstücke ist aber zu klären. Sofern diese Frage nicht geklärt werden kann, wäre die Planung eines Wohngebietes an diesem Standort sinnlos.

Bei den Rechtsgrundlagen bitte ich zu beachten, dass das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung neu bekannt gemacht worden sind.

Die Gemeinde kann nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Was hiermit geregelt werden kann ist in sieben Unterpunkten im Gesetz als abschließender Katalog vorgegeben. Eine Regelung zur Stellung von Nebenanlagen und Garagen im Bezug zur Flucht des Hauptgebäudes ist hierbei jedoch nicht aufgeführt. Ohne eine entsprechende Rechtsgrundlage sind örtliche Bauvorschriften nicht zulässig.

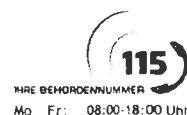


Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444001
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE 65 1505 0500 0530 000407
BIC: NOLADE21GRW



Bauaufsicht

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden die vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben bzw. deren Prüfung im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

In der Planzeichenklärung wurde als sonstiges Planzeichen ein mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger dargestellt. Nach der Planzeichnung handelt es sich um zwei Flächen, die die vorhandene Erschließungsstraße „Ferienhaussiedlung“ queren. Öffentliche Leitungen liegen in der Regel in dem Bereich der Erschließungsstraßen. In der Begründung wurde dazu nichts ausgeführt. Es ist zu prüfen, ob es dieser Regelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bedarf.

Umweltschutz

Immissionsschutz:

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Bodenschutz/Altlasten:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken.

Wasserwirtschaft

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung ist über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen zu regeln.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann dann unter der Voraussetzung eines sickertauglich anstehenden Bodens entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 -Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert werden. Auf Grund der unter Punkt Boden beschriebenen GW-bestimmte und/oder staunasse Lehme/ Tieflehme ist die schadlohe Verwertung/ Versickerung des Niederschlagswassers grundstücksbezogen nachzuweisen.

Naturschutz

Der Planung stehen naturschutzrechtliche Belange entgegen. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Erschließung der Grundstücke ist aufgrund der Allee nicht gesichert.

Auf nährstoffreichen, lehmigen Sandböden in Ackernutzung sollen Allgemeine Wohngebiete in einem Geltungsbereich von rund 2,1 ha festgesetzt werden. Südlich befindet sich in der Nähe das LSG "Boddenküste am Strelasund".

Die Eingrünung des Gebietes wird begrüßt. Die Umsetzung grundstücksbezogene Pflanzfestsetzungen auf privaten Flurstücken erfolgt erfahrungsgemäß oft unzureichend. Ich empfehle die Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Grünflächen und den Flächenkauf durch die Gemeinde. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

für Wohnbaugrundstücke könnten auch Höchstmaße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 für die Tiefe der Baugrundstücke textlich festgesetzt werden.

Der Alleen- und Baumreihenschutz ist nicht der Abwägung zugänglich.

Denkmalschutz

Baudenkmale:

Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Bodendenkmale:

Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

Planzeichnung Teil A:

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

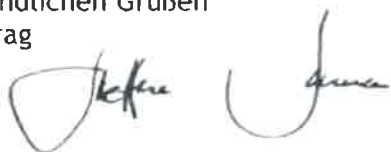
Der Geltungsbereich sollte vollständig dargestellt werden. Alle angrenzenden Flurstücke sollten dargestellt und bezeichnet werden. Flurstücksnummern vom Geltungsbereich betroffener Flurstücke fehlen. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen, -nummern und -grenzpunkte.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Verfahrensvermerke fehlen.

Tiefbau

Belange des Tiefbaus werden durch die Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Steffen Schulze
Stellvertretender Fachbereichsleiter

Auslegungsexemplar, ausgelegt vom 13.10.2020 bis 13.11.2020

Krüger, Bürgermeister

