

E: 29.06.2023

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Sundhagen  
über das Amt Miltzow  
OT Miltzow Bahnhofsallee 8a  
18519 Sundhagen

Ihr Zeichen:  
ihre Nachricht vom: 25. April 2023  
Mein Zeichen: 511.140.02.10144.23  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow  
Besucherschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2933  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de  
Datum: 26. Juni 2023

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnen nordöstlich des Dorfkerns" OT Ahrendsee der Gemeinde Sundhagen im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25. April 2023 (Posteingang: 8. Mai 2023) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab ohne mit Stand vom 3. März 2023
- Begründung mit Stand vom 3. März 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Sundhagen beabsichtigt das Planverfahren für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13a i. V. m. 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchzuführen. Dieses Planverfahren ist das falsche Planungsinstrument, da die gesetzlichen Voraussetzungen nicht in Gänze vorliegen. Insofern kann der Aussage in der Begründung (Kapitel 1.3, Seite 3), dass die vorliegende Planung die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfüllt, nicht gefolgt werden.

Das Verfahren nach § 13b BauGB begründet sich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. *Die Grundfläche muss im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen.* Die Gesamtfläche des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt gemäß der Begründung 2,61 ha, davon weisen die Bauflächen 1,48 ha (14.800 m<sup>2</sup>) aus. Überdies entspricht die aktuelle Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht dem nach der aktuellen Gesetzeslage zulässigen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (vgl. VGH München, Beschl. v. 04.05.2018 - 15 NE 18.382).

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



Insofern wird die Planung den o. g. Tatbestandsmerkmalen nicht gerecht. **Aus planungsrechtlicher wird der vorliegenden Planung daher nicht zugestimmt.** Ich empfehle der Gemeinde Sundhagen, das zweistufige Verfahren (Regelverfahren) durchzuführen.

Bei Weiterführung der Planung, ist der Entwurf zwingend gesetzeskonform anzupassen. Folgende Inhalte der vorliegenden Planung sind zu berücksichtigen:

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen (Neuaufstellung Ursprungsplan Gemeinde Sundhagen; rechtswirksam seit 18. Juni 2015) als Fläche für die Landwirtschaft, als Dauergrünland und als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist zum derzeitigen Planungsstand nicht gegeben. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wäre insofern bei der Weiterführung der Planung, der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) anzupassen.

Gemäß der Begründung in Kapitel 3.3 soll für den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dieses soll der angestrebten Wohnbauentwicklung gemäß dem Aufstellungsbeschluss entsprechen. Die Gemeinde stützt die Festsetzung dahingehend, dass eine andere Nutzungsart bzw. ein anderes Baugebiet nicht zweckmäßig wären. Diese Schlussfolgerung der Gemeinde Sundhagen wird jedoch nicht geteilt und insofern infrage gestellt. In der Begründung wird mehrfach die Ortslage Ahrendsee als „Dorf“ bezeichnet und durch die Titelbezeichnung mit dem Begriff ‚Dorfkern‘ wird dies untermauert. Zudem macht die Gemeinde von § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch und schließt die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO aus. Sie begründet dies u. a. damit, dass die Nutzung mit dem einhergehenden Konfliktpotential und aufgrund des dörflichen Charakters der angestrebten Wohnnutzung als unpassend eingeschätzt wird. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO sollen hingegen nach § 1 Abs. 5 BauNVO im Wege der Ausnahme zulässig sein. Städtebauliche Gründe für diese gemeindliche Entscheidung kann der Begründung nicht entnommen werden. Die nun getroffenen allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wären überwiegend auch in einem Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO), reinem Wohngebiet (§ 3 BauNVO) bzw. in einem dörflichen Wohngebiet (§ 5a BauNVO) möglich. Es ist insofern zu prüfen, ob Alternative Festsetzungen wie § 2, 3 oder 5a BauNVO getroffen werden können. Mithin ist mit den Unterlagen herzuleiten, aus welchem Grund nur das allgemeine Wohngebiet zum Tragen kommt.

Es ist zudem fraglich, ob die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO auf den bis zu 12 Grundstücken wirklich entstehen können. Von diesen sind bereits 2 Grundstücke bebaut. Insofern stehen nur noch 10 Baugrundstücke zur Verfügung.

Sollten auf den 10 restlichen Grundstücken nur Wohngebäude errichtet werden, wäre die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gegeben. Diese dann unwirksame Gebietsfestsetzung hätte die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge (vgl. OVG Koblenz, Urteil v. 07.06.2018 - 1 C 11757/17). Insofern ist die nach den o. g. Ausführungen alternative Festsetzung durch die Gemeinde zu prüfen und in der Begründung darzulegen.

Gemäß der textlichen Festsetzungen 1.4 zum Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen, ist zu berücksichtigen, dass auch Ferienwohnungen (i. s. v. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nach § 13a BauNVO auszuschließen sind. Die Festsetzung ist zu ergänzen.

Die rechtliche Angabe zu den Regelungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO fehlt in den textlichen Festsetzungen. Erforderliche Erläuterungen dazu sind in der Begründung zu ergänzen.

Es ist zudem zu prüfen, ob die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vor- und Nutzgärten“ mit der angedachten Nutzung einhergeht. Hier stellt sich u. a. die Frage, ob Nebenanlagen (Gewächshaus, Geräteschuppen etc.), die der Nutzung der Vor- und Nutzgärten dienen, in diesem Bereich zulässig sind. Der Gemeinde wird empfohlen, diesen Sachverhalt zu prüfen. Überdies, stellt das eine starke Einschränkung der individuellen Ausnutzbarkeit der Grundstücke dar.

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

#### Planzeichnung

In der Planzeichnung erfolgt die Darstellung von einem ‚möglichen Weg‘ (ohne Normcharakter) hier als Privatweg im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vor- und Hausgärten“. Der ‚mögliche Weg‘ wäre nach Abschluss der Planung nur durch den betreffenden Grundstückseigentümer nutzbar. Hier stellt sich die Frage der Sinnhaftigkeit dieser Darstellung. Welches Ziel verfolgt die Gemeinde mit dieser Darstellung?

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen zwei Baufelder ermöglicht werden, davon befindet sich eins (bestehende Wirtschaftshaus) in zweiter Reihe (Flurstück 7). Nach dem städtebaulichen Konzept soll die vorhandene Anordnung der Wohnbebauung entlang der Straßen in der Planung aufgenommen werden. Die Festsetzung einer Bebauung in zweiter Reihe widerspricht sowohl der städtebaulichen Situation, als auch dem städtebaulichen Konzept. Zudem befinden sich auch innerhalb der Ortslage Ahrendsee keine Hauptgebäude in zweiter Reihe. Insofern ist aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht davon abzuraten, durch die vorliegende Planung die Bebauung in zweiter Reihe zu eröffnen. Die Planung ist insofern anzupassen.

Die Gemeinde beabsichtigt zudem, dass die Hauptgebäude nur roten bis braunen sowie matten Anthrazit tönen zulässig sind. Hier ist eine genaue Angabe der Materialien und Farben aus dem „RAL Design SYSTEM“ erforderlich. Die Zulässigkeit für die Vegetation auf Dächern ist in der Begründung städtebauliche darzulegen.

Der Maßstab in der Planzeichnung ist zu ergänzen.

#### Begründung

Der Anlass der vorliegenden Planung begründet sich auf die Nachfrage nach ‚legalen‘ Möglichkeiten für Wohnbauvorhaben. Diese Aussage impliziert, dass ‚illegale‘ Nutzungen durch die Planung ‚legalisiert‘ werden sollen. Von solchen Aussagen in der Begründung ist Abstand zu nehmen. In Kapitel 1.1 der Begründung wird weiter aufgeführt, dass mit dem Aufstellungsbeschluss der Wunsch verfolgt wird, ein Wohnhaus zu errichten und das Planungsziel demnach die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens für die ‚legale‘ Entwicklung von Wohnbauvorhaben ist. Es stellt sich hier die Frage, ob die Planung für einen einzelnen Anlieger geschaffen werden soll (Gefälligkeitsplanung). Der Eindruck einer Gefälligkeitsplanung und der ‚Legalisierung‘ von vorhandenen Nutzungen ist zu vermeiden. Der Gemeinde Sundhagen ist insofern anzuraten, ihre Planungsziele zu prüfen.

Aus dem Erfordernis der Planung lässt sich nicht die Festlegung des Geltungsbereiches, aus den beschriebenen Planungszielen ableiten. Insofern ist die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB zu ergänzen.

Inwieweit die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Planung dafür sorgen, dass den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird (Kapitel 2.4, Seite 10), ist in der Begründung näher zu erläutern und mit entsprechenden Beispielen zu untermauern.

Die Gemeinde setzt sich nicht mit ihren städtebaulichen Planungsabsichten auseinander. Die Inhalte zur „Art der baulichen Nutzung“, „Maß der baulichen Nutzung“, sowie der „örtlichen Bauvorschriften“ müssen städtebaulich begründet werden. Der reine Bezug zu dem städtebaulichen Konzept reicht nicht aus.

Laut Kapitel 3.3 „Bauflächen“ (Seite 13 der Begründung) sollen „... gemäß § 13 BauNVO [...] außerdem die Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig“ sein. Der Gemeinde wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen. Die Begründung zur Zulässigkeit wäre zudem zu ergänzen.

Die Gemeinde geht nicht in der Begründung darauf ein, aus welchem Grund in dem Geltungsbereich ‚ein‘ Doppelhaus zulässig sein soll. Aus der vorhandenen Bebauung der Ortslage Ahrendsee lässt sich dies ebenfalls nicht herleiten. Die städtebaulichen Gründe sind in der Begründung darzulegen.

Die vorliegende Planung soll dem nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen. Es ist jedoch zu hinterfragen, wie das städtebauliche Konzept, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht werden soll, wenn die Nebenanlagen in einer Reihe mit den Hauptgebäuden bzw. dahinter errichtet werden sollen. Einer übermäßigen Versiegelung soll gemäß der Begründung (Seite 15) durch die maximal zulässige Breite der Zufahrten von 3,50 m (Begründung Kapitel 3.4, Seite 15) entgegengewirkt werden. Es ist hier anzumerken, dass sich die Vorgartenfläche auf eine Tiefe von ca. 23 m bemisst. Die Zufahrt nur im Vorgartenbereich würde hier schon ca. 80,50 m<sup>2</sup> versiegeln. Ob das im Sinne des städtebaulichen Konzeptes ist, mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen, ist zu hinterfragen. Die Gemeinde sollte sich hier die Frage stellen, wie sie dem § 1a Abs. 2 BauGB gerecht werden kann?

Was möchte die Gemeinde Sundhagen mit der Aussage in Kapitel 3.4 „Verkehrsflächen“ ausdrücken, dass die Festsetzung der Zufahrtsbreite der Ortsbildpflege dienen soll? Nähere Erläuterungen dazu sind wünschenswert.

Die Aussage zur Löschwasserversorgung in der Begründung (Seite 15) ist nicht ausreichend. Es reicht nicht aus, dass für den Grundschutz 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden bereitzustellen sind. Insofern hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Löschwasserversorgung tatsächlich gewährleistet ist. Die Unterlagen sind zu überarbeiten. Bezüglich der in der Begründung aufgeführten Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Seite 15), sollten diese auf ihre generelle Erfüllbarkeit und ggf. durch andere Maßnahmen hin geprüft werden. Anderenfalls wäre die Vollziehbarkeit der Planung infrage zu stellen und somit die Aufstellung des Bauungsplans selbst obsolet.

In der Begründung (Kapitel 3.7) wird sich nur mit den zulässigen Dachformen und -neigungen auseinandergesetzt. In Teil B - Text setzt die Gemeinde jedoch fest, dass abweichend von der Festsetzung weiterhin die Dachformen und -neigungen der bestehenden Anlagen

zulässig ist. Die Begründung ist dahin gehend zu ergänzen. Der Gemeinde wird an dieser Stelle empfohlen, sich in der Begründung mit dem Bestand auseinander zu setzen.

In den textlichen Festsetzungen und der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften werden zum Teil unterschiedliche Aussagen getroffen. Die Unterlagen sind in Übereinstimmung zu bringen.

Unter der Teilüberschrift „Dachaufbauten“ (Seite 17-18) ist zu entnehmen, dass auch Gauben zulässig sein und bestimmte Formen jedoch ausgeschlossen werden sollen. Es ist hier anzumerken, dass die Begründung nur gebilligt wird und kein geltendes Ortsrecht wird. Sollte die Gemeinde insofern den Inhalt durchsetzen wollen, muss sie die Festsetzung in dem Plandokument mit aufzunehmen.

### **Bauaufsicht**

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten Struktur der geplanten Wohnbebauung wurden in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form von Baufeldern festgesetzt. Diese sind räumlich auf den Grundstücken sehr eingegrenzt und lassen nur jeweils einen konkreten Standort des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück zu.

Es wird hier empfohlen eine gewisse Flexibilität durch grundstücksübergreifende vordere und hintere Baugrenzen zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die vorderen und hinteren Baugrenzen wird das Ziel einer aufgelockerten Bebauung gleichfalls erreicht, und gestattet dabei einen gewissen Entscheidungsspielraum zur Anordnung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück.

Es wurde für die allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 BauNVO) durch die festgesetzte private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - PlanV Nr. 9 reduziert wird.

### **Wasserwirtschaft**

Südöstlich des Plangebietes verläuft der nach WRRL berichtspflichtige Miltzower Mühlbach/Miltzower Mühlengraben (NVPK-0500). Nach der aktuellen Planung ist dieser durch den Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des Dorfkerns“ nicht betroffen.

Der B-Plan liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserfassung Andershof II. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind im Regelfall nicht zulässig. Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizölanlagen). Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Planfläche liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stralsund (WP\_KO\_4\_16). Dieser weist sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf. Der mengenmäßige nicht gute Zustand wird auf Entnahmen der öffentlichen Wasserversorgung sowie anderer Entnahmen zurückgeführt, welche die verfügbare Grundwasserressource überschreiten. Diese führen unter anderem zu Salzverschmutzungen/-intrusionen in das Grundwasser. Der nicht gute chemische Zustand wird durch die Verschmutzung durch Chemikalien aus diffusen Quellen der Landwirtschaft verursacht und zeichnet sich unter anderem durch erhöhte Sulfat- und Phosphatkonzentrationen aus. In den Maßnahmenplan des

betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine weitere Flächenversiegelung verhindern. Somit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegensteht.

Abwasserbeseitigungspflichtig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG). Dies betrifft sowohl das häusliche Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser.

Der Verbleib des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist darzulegen. Eine abwasserseitige Erschließung der Ortslage Ahrendsee ist seitens des ZWAG zusammen mit der Gemeinde Sundhagen zu prüfen.

Insofern eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen vorgenommen werden soll, ist ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht für die betroffenen Flurstücke zu stellen und zu begründen. Voraussetzung für eine Befreiung ist die schadlose Beseitigung des in einer biologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers auf den Grundstücken durch Einleitung in das Grundwasser (Versickerung).

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Kenntnisse zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen liegen nicht vor.

Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung werden sowohl durch die Bebauungsdichte (GRZ) als auch die Boden- und Grundwasserverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken bestimmt. Daher ist eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Zuge der Aufstellung des B-Planes notwendig. Daraus resultierend sind Vorgaben der möglichen Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 abzuleiten, welche in den textlichen Teil des B-Planes aufzunehmen sind.

Generell wird der Einbau von Zisternen (als Speicher für eine Regenwassernutzung) seitens der unteren Wasserbehörde begrüßt, gilt aber ausdrücklich nicht als Möglichkeit der Beseitigung.

Sofern die schadlose Versickerung auf den Grundstücken nachgewiesen ist, kann auf die Erkenntnisse bzgl. der Versickerungsmöglichkeiten für das behandelte Schmutzwasser zurückgegriffen werden, wenn die Grundstücksgrößen in Verbindung mit der zugelassenen Bebauungsdichte dies zulassen. Die Versickerung in das Grundwasser für Schmutz- und Niederschlagswasser muss zwingend über getrennte Anlagen erfolgen. Die Errichtung von Versickerungsschächten ist unzulässig.

Die Einleitung von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) in das Grundwasser (Versickerung) gilt als Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf vorliegend nach § 8 Abs. 1 WHG jeweils einer Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Seitens der unteren Wasserbehörde stehen keine Belange gegen die Nutzung des östlich gelegenen Teiches als Löschwasserteich. Gemäß § 8 Abs. 2 WHG bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung. Jedoch ist die Benutzung zur Gefahrenabwehr unverzüglich der unteren Wasserbehörde zu melden.

Folgende Hinweise sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde in die Planzeichnung mit aufzunehmen:

Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof II im Regelfall nicht zulässig. Alle anderen Erd-aufschlüsse (z. B. Bohrungen zur Baugrunderkundung, Unterkellerung, Tiefgründungen

o. ä.), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde **mindestens einen Monat vor Beginn** der Arbeiten anzuzeigen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Eine Anzeigepflicht gilt auch für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölanlagen). Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Die Einleitung von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) in das Grundwasser (Versickerung) gilt als Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf vorliegend nach § 8 Abs. 1 WHG jeweils einer Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG **mindestens einen Monat vor Baubeginn** zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Innerhalb von Baugruben sowie in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben, an Gewässern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.

### Naturschutz

#### Eingriffsregelung:

Sollte das B-Plan-Verfahren nicht wie von der Gemeinde vorgesehen nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzarbeiten und ein Umweltbericht vorzulegen.

#### Alleenschutz:

Von dem Vorhaben sind Alleebäume betroffen, die gemäß § 19 Abs. 1 des Gesetzes des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Febr. 2010 (GVOBl. M-V S. 66) gesetzlich geschützt sind.

Die Bäume werden in der Planzeichnung bereits mit ihrem Wurzelschutzbereich dargestellt.

Im Wurzelschutzbereich der geschützten Gehölze dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere in den Wurzelraum eingreifende bauliche Maßnahmen erfolgen.

Somit sind alle Zufahrten, Einzäunungen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zu planen und anzulegen. Ggf. werden gemeinsame Zufahrten nötig sein, wo sich für ein Wohngrundstück keine ausreichende Lücke zwischen den Alleebäumen befindet. Möglich wäre es auch, den in der Planzeichnung vermerkten privaten Weg in der notwendigen Breite als gemeinsame Zufahrt zu nutzen. Diese könnte dann auch die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen.

Gründe für eine Befreiung von den Verboten des Alleenschutzes nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz sind hier nicht ersichtlich, eine Befreiung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Alleenschutz ist der Abwägung nicht zugänglich.

### Artenschutz

Zur Stellungnahme lagen die Entwürfe der Begründung sowie der Planzeichnung (jeweils vom 03. März 2023) vor. Spätere Änderungen können daher in der Stellungnahme nicht berücksichtigt werden und nehmen auch nicht auf spätere Änderungen Bezug.

In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden.

Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.

Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Planzeichnung übernommen werden:

„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planreife nach § 1 Abs. 3 BauGB) - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.

Gleichzeitig wird auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG 2012) verwiesen, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gemacht werden. Im genannten Merkblatt wird explizit auf entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz im B-Plan und auf die Nachsorge (Monitoring zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen) abgestellt. Die

Notwendigkeit bereits auf B-Planebene entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren und auch die Umsetzung etwa vertraglich oder dinglich zu sichern wird auch gerichtlich bestätigt. Zum Beispiel wurde ein Angebots B-Plan, der im Urteil des OVG (Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE) verhandelt wurde, aufgrund mangelnder Absicherung der geplanten Maßnahmen und somit einer mangelhaften Abwägung als nicht vollzugsfähig aufgehoben (OVG Münster/Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE, RN 30ff bzw. RN 38ff). Hierbei wurde zwar die mangelnde Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung gerügt, es dürfte aber bei Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des besonderen Artenschutzes, eine ähnliche Sicht des Gerichts angenommen werden.

Es ist also rechtlich begründet, dass auch Maßnahmen zum Artenschutz als Festsetzungen im B-Plan festgesetzt und entsprechend gesichert werden müssen - eine Übernahme als Hinweis bzw. derzeit sehr unkonkreter Hinweis auf CEF Maßnahmen in einem noch zu erstellenden Artenschutzfachbeitrag (AFB) reicht nicht aus.

Aus Sicht der UNB muss für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein geeigneter AFB vorliegen, so dass auch die Abwägung der mehr als geringfügigen Belange mangelfrei durch die Gemeinde erfolgen kann. Die derzeit in der Begründung zu findenden wenigen Zeilen reichen hierzu bei weitem nicht aus.

Die UNB sieht vor allem die Artengruppen der Vögel (Brut- und Rastvögel), Fledermäuse, Amphibien und Reptilien als besonders relevant an. Sollten sich vor Ort weitere Arten als relevant ergeben, so sind diese ebenfalls zu betrachten.

### Denkmalschutz

Baudenkmale:

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. 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 (Straßenamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Soll die Löschwasserversorgung wie in Punkt 3.5 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 26 geschildert, über den in der Nähe liegenden Teich erfolgen, ist darauf



Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

#### Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Sundhagen 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 5. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2023 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 künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Die Abfallbehälter/-säcke sowie ggfs. Sperrmüll der geplanten Wohngrundstücke sind zur Leerung/Abfuhr an der Kreisstraße 17 so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 4