

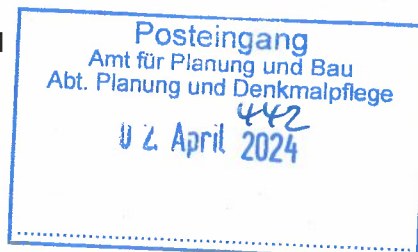
Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Hansestadt Stralsund
Abt. Planung und Denkmalpflege
Postfach 2145
18408 Stralsund



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 11. März 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10065.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Christoph Löwen
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 413b
Telefon: 03831 357-2930
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 27. März 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße“ der Hansestadt Stralsund hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11. März 2024 (Posteingang: 11. März 2024) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Für die Äußerung wurde dem Landkreis nur ein Zeitraum von weniger als drei Wochen eingeräumt. Ich bitte in Zukunft mindestens einen Monat einzuräumen (von Posteingang beim Landkreis bis zur gesetzten Frist), da durch die erforderliche interne Beteiligung der anderen Fachbereiche mit raumrelevanten Belangen im Landkreis kürzere Zeiträume für Äußerung oder Stellungnahme schwer einzuhalten sind.

Als Bewertungsgrundlage haben vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand von März 2024
- Begründung mit Stand von Februar 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hansestadt plant auf einer verkehrlich gut erschlossenen, rund 1,2 ha großen Fläche, die derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, einen Gewerbebetrieb anzusiedeln. Eine Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der hier eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist gegeben.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Gemeindegrenze von Wendorf. Auf Wendorfer Gemeindegebiet schließt sich ein Gewerbegebiet an. Aus städtebaulicher Sicht gibt es zur Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen keine Bedenken.

In der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Zweckbestimmung Gas“ sind „graue Rechtecke“ dargestellt. Sofern dies Planzeichen ohne Normcharakter sein sollen, müssten diese in die Planzeichenerklärung aufgenommen und erklärt werden. Ich bitte zu bedenken, dass die Festsetzung für Ver- und Entsorgungsanlagen „Zweckbestimmung Gas“ nur dort, wo die Flächensignatur „Gelb hell“ ist (also nicht im Bereich der grauen Flächen), gilt. Alternativ

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

Kontakt Daten
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



könnte gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (Punkt 7) die farbige Flächensignatur als Randsignatur verwendet werden. Ich bitte zu prüfen, ob auf die grauen Flächen verzichtet werden kann. Falls nicht, sollte die Farbe „Gelb hell“ unterlegt werden.

Darüber hinaus fällt auf, dass auch im Bereich der Verkehrsfläche und dem Gewerbegebiet aus der Kartengrundlage diverse Linien und Planzeichen, vermutlich für Bäume, Laternen, Aufschüttungen enthalten sind, die in der Planzeichenerklärung nicht erklärt werden. Sofern die entsprechenden Bäume als anzupflanzende oder zu erhaltende Bäume festgesetzt werden sollen, wäre das entsprechende Planzeichen aus der Anlage zur Planzeichenverordnung Punkt 13.2 zu verwenden. Ansonsten stellt sich die Frage, was die entsprechenden Darstellungen in einem Bebauungsplan bezwecken sollen. Die Planung ist insoweit nicht nachvollziehbar.

Auf der Planzeichnung wird unter der Überschrift „Satzung der Hansestadt Stralsund“ versehentlich die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.1 „Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage“ benannt.

Die angegebenen gesetzlichen Grundlagen (letzte Änderung ...) entsprechen nicht immer dem aktuellen Stand.

Bodenschutz

Es bestehen gegen o.g. Plan keine Einwände.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnissstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, wie und in welchem Umfang sich welche Wirkfaktoren auf den Boden und seine Funktionen auswirken. Aussagen zu den relevanten Wirkfaktoren, wie Versiegelung, Verdichtung, Überdeckung/Bodenauftrag und zur Erheblichkeit der Auswirkungen sind zu ergänzen.

Es sollte zumindest der Umfang der abgegrabenen und versiegelten Böden in einer einfachen Verlustflächenbetrachtung dargestellt werden.

Wasserwirtschaft

Der südliche Randbereich der überplante Fläche liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Innerhalb der Wasserschutzzone sind Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden im Regelfall nicht zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplanes liegen keine Gewässer II. Ordnung.

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. Zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands sind hier Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung vorgesehen. Somit können sich in dem Gewerbegebiet keine Unternehmen ansiedeln, welche einen erhöhten Wasserbedarf haben. Eine Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Andershof I bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen würde den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegenstehen.

Der Verbleib des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Jedoch

wird eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der hohen GRZ (0,8) als schwierig erachtet. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Vorhabengebiet ist im B-Planverfahren nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 WHG dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der entsprechende Antrag ist von der Hansestadt Stralsund zu stellen. In diesem Zuge ist eine qualitative Betrachtung gemäß DWA-M 153 sowie die Dimensionierung der Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 vorzunehmen und dem Antrag beizufügen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Dabei wäre ein Teiltrückhalt durch Versickerungsanlagen möglich und würde von der unteren Wasserbehörde begrüßt werden. Die zusätzliche Einleitung in das Regenwassernetz des Abwasserbeseitigungspflichtigen, bedarf ggf. einer Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis (WE8/13073/088/96556-96557/042/19). Hierfür ist ein Antrag auf Änderung durch die Hansestadt Stralsund zu stellen. Die zusätzlich anfallenden Mengen sind mit einzureichen.

Soweit häusliches oder gewerbliches Schmutzwasser anfällt, ist dieses dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Insofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine Lagerung gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vorgesehen ist, ist dies vor Baubeginn formgebunden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung oder zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit), 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.

Innerhalb von Baugruben 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.

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.

Umweltbericht

Den Ausführungen zum Bestand und Bewertung des Schutzgutes Wasser sowie den Belangen der WRRL wird gefolgt.

Die Aussagen bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers im Umweltbericht (Ableitung in die Abwasserkanalisation) weichen von den Angaben in der Begründung zum B-Plan Nr. 88 (Versickerung und ggf. Ableitung in Regenwasserkanalisation) ab. Die Unterlagen sind dahingehend zu überarbeiten, dass keine Widersprüche in Bezug auf die Erschließung bestehen.

Die Auswirkungsprognose ist in der Entwurfsfassung zu ergänzen.

Naturschutz

Eingriffsregelung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tie-

re, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eingriffsermittlung:

In der eingereichten Begründung, TEIL II - UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG, wurden noch keine Eingriffs-Berechnungen dargestellt, es fehlt die Biotoptypenkartierung und die Ausgleichsbilanzierung. Der Eingriff kann daher derzeit nicht geprüft werden.

Biotoptypenkartierung:

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018) erforderlich. Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen.

Ausgleichs- und Kompensationsflächen:

Ausgleichsflächen des Bauvorhabens „Errichtung und Betrieb einer Biogasanlage in Stralsund“ auf den Flurstücken 158/12, 157/6 und 156/6 sind überplant. Dort wurde eine Hecke als Sichtschutz und die Umwandlung von Acker in Dauergrünland vom StALU VP beauftragt. Diese Flächen sind im B-Plan als Flächen für Maßnahmen Naturschutz zu kennzeichnen.

Sollte eine Überplanung der Ausgleichsflächen nach Rückmeldung des StALU VP begründet genehmigungsfähig sein, sind zusätzlich zur Eingriffsbilanzierung gleichwertige Ausgleichsflächen zu planen.

Biotopschutz:

Östlich an das Vorhabengebiet grenzt eine Feldhecke (Flurstück 1/4; Flur 43, Gemarkung Stralsund)). Es sind Maßnahmen vorzuschlagen und festzusetzen, die baubedingte Schäden während der Errichtungsphase verhindern. Zusätzlich sind die mittelbaren Wirkungen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Es ist außerdem zu prüfen, ob der gesetzliche Schutzstatus nach § 20 NatSchAG MV nach Umsetzung des B-Planes erlischt. Voraussichtlich werden die Kriterien, die den Schutz als Feldhecke bestimmen nach Umsetzung des B-Planes nicht mehr gegeben sein. Es ist deshalb eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz zu beantragen.

Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im Verfahren sind die anerkannten Naturschutzverbände zu hören. Der Ausnahmeantrag ist daher in 6-facher Ausfertigung einzureichen.

Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

gesetzlicher Alleenschutz:

Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Alleebaumreihen. Eine Festsetzung in der Planzeichnung ist nicht vorgesehen. Der Bereich mit den Alleeebäumen ist als Straßenverkehrsflächen signiert. Die Bäume sind zur Erhaltung im B-Plan festzusetzen.

Der gesamte Wurzelbereich (durch eine Fachkraft der Baumpflege festzustellen) plus einen Zuschlag von mind. 1,50 m sind von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.

Es sind Aussagen zu treffen, wo und wie die Flächen über Zufahrten erschlossen werden sollen.

Artenschutz:

Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf, zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16).

Eine Rücksprache zur Umfangtiefe und zum untersuchenden Artenspektrum mit der unteren Naturschutzbehörde wird dringend empfohlen.

Brandschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Die Löschwasserentnahmestellen sind konkret festzulegen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des B-Plan-Vorentwurfs bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Die Aktualität der Plangrundlage ist nicht korrekt benannt; wegen des IT-Sicherheitsvorfalls im Landkreis V-R vom 28.11.2023 ist die Aktualität von ALKIS® leider nicht besser. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen (aber, s.o.).

Begründung

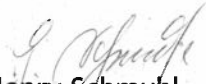
Die Aktualität der Plangrundlage ist nicht korrekt benannt; wegen des IT-Sicherheitsvorfalls im Landkreis V-R vom 28.11.2023 ist die Aktualität von ALKIS® leider nicht besser.

Sonstiges

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung der Führung von Grundbuch und Kataster wird der Eigentümerin dringend Grundstücksvereinigung -> Flurstücksverschmelzung und ggf. darauffolgend zweckmäßige Flurstückszerlegung zur Bildung gewünschten Gewerbegrundstücke empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter