

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Hansestadt Stralsund
Postfach 2145
18408 Stralsund

Posteingang
Amt für Planung und Bau

13. Sep. 2023
2827

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 7. August 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10239.23
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: christoph.loewen@lk-vr.de

Datum: 7. September 2023

25. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund für den Bereich „Stadteingang Süd, Andershof“

hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 7. August 2023 (Posteingang: 7. August 2023) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Flächennutzungsplanänderung gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 10.000 mit Stand von Juli 2023
- Begründung mit Stand von Juli 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Auf einer rund 42 ha großen Fläche westlich und östlich der Greifswalder Chaussee (L 222) in Andershof plant die Hansestadt die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen. Im wirksamen FNP ist die Fläche westlich der L 222 (Bereich des B-Planes Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“) als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Den Bereich östlich der L222 bis zum Deviner Weg stellt der FNP überwiegend als Grünfläche und gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus ist der Bereich des B-Planes Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ bereits als Wohnbaufläche mit Grünflächen dargestellt, wobei die Darstellung im Verfahren generalisiert werden soll. Die Flächen im Geltungsbereich der 25. FNP-Änderung werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der 25. FNP-Änderung ist es, die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“ und Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“ zu schaffen und den südlichen Stadteingang für eine weitere Siedlungsentwicklung vorzubereiten bzw. zu arrondieren. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungsflächen wird im Begründungsentwurf gesondert begründet.

Die genannten B-Pläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB aufgestellt.

Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.

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



Bodenschutz

Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung als Wohnbaufläche anstatt als Fläche für Landwirtschaft und als Grünfläche bestehen keine bodenschutzrechtlichen Bedenken.

Eine konkrete bodenschutzrechtliche Beurteilung kann aufgrund der derzeit noch fehlenden Ausführungen in den Planungsunterlagen und der vermerkten Nachreichung zum multifunktionalen Entgegenwirken der Bodenversiegelungen/-beanspruchungen und der angekündigten Konkretisierung in den Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 71 und Nr. 77 derzeit nicht erfolgen.

Um den Anforderungen des Bodenschutzes in der Planung gerecht zu werden, sollte sich im zu erstellenden Umweltbericht mit den bodenschutzrechtlichen Belangen, insbesondere den tangierten schutzwürdigen Böden sowie Kompensationsmaßnahmen und dem Entgegenwirken von Bodenversiegelungen/-beanspruchungen auseinandergesetzt und diese in den Planungsunterlagen nachgearbeitet und dargestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden mit Bodenwertzahlen über 40 Bodenpunkten vorkommen. Aus Bodenschutzsicht gelten Böden in M-V ab einer Bodenwertzahl von 40 Bodenpunkten als wertvolle landwirtschaftliche Böden und sind besonders schützenswert.

Wasserwirtschaft

Der westliche Bereich (rund 6 ha) der Änderungsflächen liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I. Der Verlauf der Schutzzone ist im Flächennutzungsplan nicht korrekt eingezeichnet und ist somit anzupassen.

Der geplante Bahnhof liegt innerhalb der Wasserschutzzone III, mögliche Gefährdungspotenziale für den Grundwasserkörper sowie die Trinkwasserschutzzone sind im nachgeordneten Verfahren (B-Plan Nr. 77) zu berücksichtigen. Ebenfalls im nachgeordneten Verfahren sind die besonderen Anforderungen an Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten zu beachten.

Im Südwesten des Plangebietes liegt der Graben 12 als Gewässer II. Ordnung. Abweichend von den eingereichten Planungsunterlagen verläuft der Graben nach dem Kenntnisstand der unteren Wasserbehörde von der L 222 rund 235 m verrohrt, anschließend rund 250 m offen, bevor er im Bereich der Bahnstrecke erneut verrohrt ist. Der genaue Grabenverlauf ist beim Wasser- und Bodenverband Barthe/Küste zu erfragen.

Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich des verrohrten Grabenabschnittes an der L 222 eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Beidseits des Grabens ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist im Flächennutzungsplan darzustellen.

Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP_KO_4_16. Dieser weist sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf.

Zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands sind hier Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung vorgesehen. Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Andershof I bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Wenn der sich im Plangebiet ergebende Wasserbedarf nicht durch einen Rückgang des Bedarfs in einem anderen Stadtteil oder dem nahen Umland ausgeglichen werden kann, ist ein wasserrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen. Die notwendigen Inhalte der Prüfung sind mit dem Dezernat 320 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie abzustimmen. Andernfalls ist der Nachweis zu führen, dass sich die Entnahmen für die öffentliche Wasserversorgung im betroffenen Grundwasserkörper durch die Planung nicht erhöhen.

Die Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Umset-

zung der Planung sind im Umweltbericht zu qualifizieren. Sollten keine Auswirkungen erwartet werden, ist eine Begründung vorzulegen.

Alles anfallende häusliche bzw. ggf. gewerbliche Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist in den nachgeordneten B-Planverfahren nachzuweisen.

Naturschutz

Durch die untere Naturschutzbehörde ergehen folgende Hinweise, die in der Überarbeitung berücksichtigt werden müssen:

1. Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden große bisher unversiegelte Flächen durch Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen in Nutzung genommen.

Nach § 1a BauGB ist über eine Alternativenprüfung zu begründen, warum keine anderen Flächen in Nutzung genommen werden.

2. gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Biotopverdachtsflächen:

Im Änderungsbereich befinden sich eingetragene gesetzlich geschützte Biotop- sowie Biotopverdachtsflächen (Feldgehölze, Rohrglanzgrasried).

Die Biotopverdachtsflächen werden durch die untere Naturschutzbehörde geprüft. An dieser Stelle kann noch nicht abschließend mitgeteilt werden, ob eine Zustimmung zur FNP-Änderung erteilt werden kann.

Biotopverlust bei Umsetzung des B-Planes:

Entlang der östlichen Grenze des nördlichen Änderungsbereiches verläuft auf dem Flurstück 57/29, Flur 1, Gemarkung Devin eine Baumhecke. Wenn eine Wohnbebauung bis an die Hecke geführt wird, verliert diese nicht nur ihre ökologische Funktion, sondern auch ihren Status als gesetzlich geschütztes Biotop. Dieses ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3. Kompensationsflächen:

Im Bereich der FNP-Änderung befinden sich zwei Kompensationsflächen, die noch keine Beachtung in der Planzeichnung gefunden haben. Sie sind durch Wohnbauflächen überplant. Folgende Flächen und Maßnahmen sind betroffen:

3.1 Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 36/2

Eine Kompensationsfläche aus dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Bundesstraße B 96n von der Ortsumgehung Stralsund bis zum Knotenpunkt Altefähr (2. Strelasundquerung).

Maßnahme:

E2 - Ufersicherung und Anlage gehölzbestandener Offenlandbereiche zwischen Andershof und Devin (Erstinstandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerh. Pflegemanagement auf Mineralboden; Anpflanzung von Einzelbäumen, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen heimischer Laubgehölze in der freien Landschaft.)

Die Planfeststellungsbehörde muss beteiligt werden. Eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses wird notwendig.

Sollte diese Fläche in Anspruch genommen werden, sind Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich der Kompensationsflächen vorzulegen.

Die Eingriffsbilanzierung ist auf der Ebene des B-Planes abzuarbeiten.

3.2 Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 42/10

Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit dauerh. Pflegemanagement auf Mineralboden für den Neubau eines Parkplatzes mit 50 Stellplätzen (Uhlenhausklinik).

Sollte diese Fläche als Wohnbaufläche in Anspruch genommen werden, sind Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich der Kompensationsflächen vorzulegen.
Die Eingriffsbilanzierung ist auf der Ebene des B-Planes abzuarbeiten.

4. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind die notwendigen Kompensationsflächen für das B-Plan-Verfahren zu bestimmen.

5. Artenschutz:

Die Ackerflächen im Änderungsbereich gehören zur Vogelzug-Zone A: hohe bis sehr hohe relative Dichte des Vogelzugs.

Dieses ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag besonders zu beachten.

6. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Biotop-, Baum- und des Artenschutzes (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat auf der Ebene des Bebauungsplans/der Bebauungspläne zu erfolgen.

7. Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Ein Teil der zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche auf Flurstück 36/2, Flur 2, Gemarkung Andershof befindet sich im Küstenschutzstreifen. Eine Bebauung ist nach § 61 BNatSchG sowie § 29 NatSchAG MV verboten.

Abfallwirtschaft

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen äußert sich zu dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung:

Es bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen keine Bedenken zu dem o. g. F-Plan.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße, nachfolgende Hinweise zu beachten.

„Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattemitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 57 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendepplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die

ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:

1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind.

Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen).

4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungs-ort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung, Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus:

„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung 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.“

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter