

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Süderholz  
Der Bürgermeister  
OT Pogendorf  
Rakower Straße 1  
18516 Süderholz

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 5. September 2024  
Mein Zeichen: 511.140.02.10259.24  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2933  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de  
Datum: 4. Oktober 2024

### Aufstellung des vorzeitigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 18 "Feuerwehr Rakow" der Gemeinde Süderholz hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 5. September 2024 (Posteingang: 5. September 2024) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Begründung mit Stand vom 22. Mai 2024
- Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken (ohne Bearbeitungsstand)
- Umweltbericht mit Stand vom 2. Mai 2024
- Fachbeitrag Artenschutz mit Stand vom 2. Mai 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen meiner Äußerung vom 9. November 2023 wurden überwiegend nicht berücksichtigt. Folgende Anregungen und Bedenken sind für den vorliegenden Planentwurf zu beachten:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz (Ursprungsplan, Stand: 3. März 20023) stellt den Bereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Bebauungsplan soll nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (lt. Begründung S. 4). Das Instrument des vorzeitigen Bebauungsplanes ist für die vorliegende Planung weiterhin nicht einsetzbar, da die Gemeinde Süderholz über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist insofern das Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Ansonsten leidet der Plan insoweit einem beachtlichen Mangel.

Nach aktuellem Planstand ist das Entwicklungsgebot nicht gegeben, da die materiellen Anforderungen nicht vorliegen und keine inhaltliche Abstimmung der Planungen erfolgen kann. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist insofern das Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich. Die Unterlagen sind insofern auf das Parallelverfahren ab-

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



zustellen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Inhaltliche Abstimmung des Bebauungsplanes mit der Änderung des Flächennutzungsplanes unerlässlich ist.

Im Übrigen weise ich darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes an gleiche Verfahrensschritte gebunden sind.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB besteht die Möglichkeit für sogenannte Text-Bebauungspläne. „Bei der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches durch Text muss auf eindeutige, bekannte, feststehende (auch bei späteren Veränderungen zweifelsfrei ermittelbare) Merkmale abgestellt werden. Es muss sich um eine keine Zweifel aufwerfende Grenzbeschreibung handeln“. (Söfker in EZBK: § 9 Abs. 7 BauGB, Rn. 285a)

Der textlichen Festsetzung unter 1.1 kann eine solche Beschreibung entnommen werden, jedoch stimmt diese Beschreibung mit der Abbildung des räumlichen Geltungsbereiches (sh. Begründung S. 5, Kapitel 1.4) nicht überein. Der räumliche Geltungsbereich weicht von der Beschreibung ab, insofern bestehen erhebliche Zweifel an der korrekten Geltungsbereichsbeschreibung und Darstellung. Es ist hier im Übrigen anzumerken, dass die östlich verlaufende Flurstücksgrenze (Flurstück 79) einen anderen Verlauf hat, als die östliche Grenze des Geltungsbereiches.

Somit erscheint der Textbebauungsplan für die vorliegende Planung das falsche planerische Mittel zu sein. Im Interesse der Rechtssicherheit und -eindeutigkeit sollten Unterlagen mit einer Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text-Teil B) zumindest für einfachen Bebauungsplan Nr. 18 erstellt werden. Im Weiteren verweise ich auf die folgenden Stellungnahmen der Bauaufsicht, des Bodenschutzes und der Kataster und Vermessung.

In der Begründung wird weiterhin auf einen Feuerwehrbedarfsplan hingewiesen, welcher auf eine dringende Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes verweist. Der besagte Bedarfsplan kann weiterhin nicht geprüft werden.

Eine der Planung und Standortausweisung vorangegangene Analyse des Flächenbedarfs ist die Gemeinde nicht nachgekommen bzw. ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Worin begründet sich der Flächenbedarf von 3000 m<sup>2</sup>?

Eine Alternativenprüfung ist offensichtlich nicht erfolgt. Somit bleibt die grundsätzliche Fragestellung, warum dieser Standort innerhalb der Gemeinde für das Planvorhaben am besten geeignet ist, unbeantwortet. Gemäß dem Urteil vom 29.03.2022-4 C 6.20-; 1BRRS 2022,2334 ist ein Feuerwehrgerätehaus im allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich. Insofern ist zu klären ob nicht an anderer Stelle ein neuer Standort entwickelt bzw. ein bestehender Standort erweitert werden kann. Diese grundsätzlichen planerischen Überlegungen sollten in die Prüfung mit einfließen. Eine Alternativenprüfung im B-Plan entfällt, soweit diese auf der Ebene des F-Planes erfolgt ist und der B-Plan insoweit aus dem F-Plan entwickelt ist.

Aus städtebaulicher und aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Auseinandersetzung mit der Einfahrtsituation des Plangebietes erforderlich, da aus den Unterlagen nicht hervorgeht, wo genau sich der Einfahrtsbereich befindet (bei Einsatz: Einfahrt der Privatfahrzeuge und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge). Konflikte zur sicheren Erschließung des Plangebietes von und zu der Landstraße sind zu ermitteln und entsprechende Lösungsansätze in den Unterlagen anzugeben.

Die Begründung zum Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht nicht ausreichend. Was ist der gängige Bedarf einer modernen Feuerwehr? Hier sind entsprechende Nachweise zu erbringen. (Planrechtfertigung)

Die Begründung dient dazu die getroffenen Festsetzungen zu erläutern (§ 2a BauGB). Eine reine Wiedergabe der textlichen Festsetzungen ist unzureichend (Seite 5 und 6).

Auch die Begründung zu der überbaubaren Grundstücksfläche ist unzureichend. Welches städtebauliche Ziel bezweckt die Gemeinde mit der Regelung, die östliche Baugrenze ohne Abstand an die Geltungsbereichsgrenze zu planen? Eine genauere Erläuterung ist erforderlich.

Insgesamt ist die Begründung unzureichend um letztlich im Zusammenhang etwaiger Abweichungsentscheidungen die Grundzüge der Planung abzuleiten.

### **Bauaufsicht**

Nach den textlichen Festsetzungen erstreckt sich das Plangebiet auf einen Teilbereich des Flurstückes 79, Flur 11 der Gemarkung Klein Rakow. Es wurden textliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche und zum Erhalt von Bäumen getroffen. Dazu bedarf es auch einer Planzeichnung. Diese fehlt im Beteiligungsverfahren. Im Übrigen wurde unter den textlichen Festsetzungen - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches darauf hingewiesen, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handeln soll. Dieser muss Bestandteil der Bezeichnung des Bebauungsplanes sein.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch die Alternative, eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auszuweisen, besteht. Außer der erforderlichen konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für Flächen des Gemeinbedarfes keine Vorschriften zur Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Vorschriften der BauNVO finden daher keine Anwendung (VGH BW, U. v. 27.01.1972- II217/70). In bestimmten Fällen, sofern die Gemeinde nicht selbst Bauherr ist, ist die Ausweisung eines Sondergebietes zweckmäßig, damit die Art und das Maß der baulichen Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt werden kann (siehe OVG Münster. Ur. Vom 8.12.1983 - 11a NE 52/82). Da hier die Gemeinde für die Feuerwehr selbst Bauherr ist, ist eine Sondergebietsfestsetzung nicht geboten.

### **Bodenschutz**

Eine Auseinandersetzung zum Umgang mit der im Plangebiet erfassten altlastverdächtige Fläche „ehemalige Tankstelle/Stützpunkt“ ist nicht erfolgt. Eine Erwähnung der Altlast lediglich in der Planbegründung ist nicht ausreichend. Da in der Regel bei derartigen Tankstellen ein hinreichender Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung besteht und keine Kenntnisse zur Gefährdungssituation bzw. über einen Rückbau vorliegen, sind im Zuge der Planung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung notwendig. In Abhängigkeit dieser Untersuchungsergebnisse sind entweder Maßnahmen zur Sanierung oder lediglich Entsorgungsaufgaben durchzuführen.

Die Planzeichnungsunterlage Teil A fehlt und ist nachzureichen.

Die altlastverdächtige Fläche ist zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in den Planunterlagen (Teil A) nach Punkt 15.12 der Anlage zur Planzeichenverordnung M-V, als Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind als auch in den textlichen Festsetzungen, darzustellen und zu kennzeichnen.

Als textliche Festsetzungen (Teil B) in den Planunterlagen sollte folgende Formulierung zur Altlastenproblematik aufgenommen werden:

Wegen der unter der Kennziffer AS\_Z\_73\_0344 im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen im Plangebiet erfassten Altlast „ehemalige Tankstelle/Technikstützpunkt“ sind Bodenuntersuchungen in Form von Altlastenuntersuchungen durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro i. S. d. § 18 BBodSchG durchzuführen. Die Bodenuntersuchungsergebnisse sind beim Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

Im Zuge der Planung wird eine Lösung zum Umgang mit der erfassten Altlastverdachtsfläche erwartet.

### Wasserwirtschaft

Eine Auseinandersetzung mit der Äußerung vom 9. November 2023 ist nicht erfolgt. Diese bleibt unverändert bestehen.

Bislang kam es seitens der Gemeinde zu keiner Abstimmung und keinem Antrag auf eine Ausnahmemöglichkeit nach § 4 Abs. 1 der WSGVO.

**Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist laut Anlage 3 Punkt 6.2 der genannten Verordnung in der Wasserschutzzone III verboten.**

Laut aktueller Begründung soll das Regenwasser auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle/ Technikstützpunkt versickern. Um diese Möglichkeit der Versickerung nachzuweisen sind repräsentative Aussagen zum Baugrund aber auch zu möglichen Bodenkontaminationen (erfasste Altlast Nr. AS\_2\_73\_0344 Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen) abzuwarten.

Einem Versickern von Niederschlagswasser auf belasteten Böden wird nicht zugestimmt.

### Auszug der Äußerung vom 9. November 2023:

*„Aus wasserbehördlicher Sicht gelten im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplan „Feuerwehr Rakow“ Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.*

*Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer baulichen Entwicklung für die lokale Feuerwehr auf dem Flurstück 79 der Flur 11, Gemarkung Klein Rakow zu ermöglichen.*

### Grundwasser

*Entgegen den Ausführungen auf Seite 10 in der Planbegründung unter dem Punkt 1.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, liegt das Plangebiet in einem noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) der Wasserfassung Rakow.*

*Die Wasserfassung besteht bereits und wird aktiv betrieben.*

*In Anlehnung an den Katalog der zu erlassenen Wasserschutzgebietsverordnung Rakow - WSGVO - Wasserwerk Rakow, gelten insbesondere die Punkte 3 bis 6 aus der Anlage 3.*

**Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist laut Anlage 3 Punkt 6.2 der genannten Verordnung in der Wasserschutzzone III verboten.**

*Es besteht eine Ausnahmemöglichkeit nach § 4 Abs. 1 der WSGVO, sofern eine Abstimmung der Randbedingungen erfolgt. Seitens der Gemeinde ist diesbezüglich Kontakt zur unteren Wasserbehörde aufzunehmen und eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Mit der Beantragung der Ausnahmegenehmigung sind Unterlagen vorzulegen, aus denen hervorgeht, dass durch die BV keine Gefährdung des genutzten Grundwasserleiters ausgeht. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Ausbildung der baulichen Anlagen und die Abwasserbeseitigung.*

Grundwasserkörper: WP\_PT\_5\_16 Trebel

### Oberirdische Gewässer

*Im Planbereich sind keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.*

### Hochwasserrisikogebiet

*Das Vorhaben liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.*

### Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Gebiet ist an die Verbandsleitung des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) an zu schließen.

Die Schmutzwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG).

Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen und das Abwasser ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

### Niederschlagswasser:

Bezogen auf das Niederschlagswasser bestehen seitens des Beseitigungspflichtigen (Gemeinde Süderholz) keine Anlagen zur Sammlung und Ableitung, so dass im überplanten Gebiet vorgesehen ist, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei der zugelassenen vorgesehenen Bebauungsdichte wird die schadlose Versickerung seitens der unteren Wasserbehörde kritisch gesehen. Sofern diese nicht möglich ist, ist keine gesicherte Erschließung im überplanten Bereich gegeben.

In der weiteren Planung sind die Möglichkeiten der Versickerung auf den geplanten Baugrundstücken auf Grundlage repräsentativer Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Auf die Anzeigepflicht von Baugrunduntersuchungen wird verwiesen (siehe unten).

Für die Beseitigung (Versickerung in das Grundwasser) sind Anlagen vorzusehen, die dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- April 2005) entsprechen.

Im zeichnerischen (Teil A) und textlichen (Teil B) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu kennzeichnen.

### Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen während der Bauphase

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, sind dies Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dieser Punkt wurde in der Begründung nicht berücksichtigt.

### Erdaufschlüsse/Bohrungen

Alle Erdaufschlüsse für Baugrunduntersuchungen, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Es sind die Anzahl und die Tiefe der Bohrungen anzugeben. Zudem ist ein Lageplan einzureichen. Erdaufschlüsse für Brunnen und Erdwärmesonden sind grundsätzlich verboten.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und des § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird und die Einschränkungen im Wasserschutzgebiet wird hingewiesen.“

### Naturschutz

#### Eingriffsregelung:

Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis von 2.750 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) wird zugestimmt. Grundsätzlich ist die Kompensation über den Ankauf von 2.750 Ökopunkten möglich. Da aber das geplante Gebäude eine Höhe von bis zu acht Metern haben soll, wäre zu bedenken, den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, indem östlich der Bebauungsfläche zwischen den beiden Pappeln (Bäume Nr. 7 und 8) auf dem Acker nördlich und der Birke (Baum-Nr. 9) am Straßenrand südlich eine Hecke mit Überhältern von ca. 50 Meter Länge und 7 Meter Breite gepflanzt werden würde (siehe Abbildung zum Baumbestand unten).

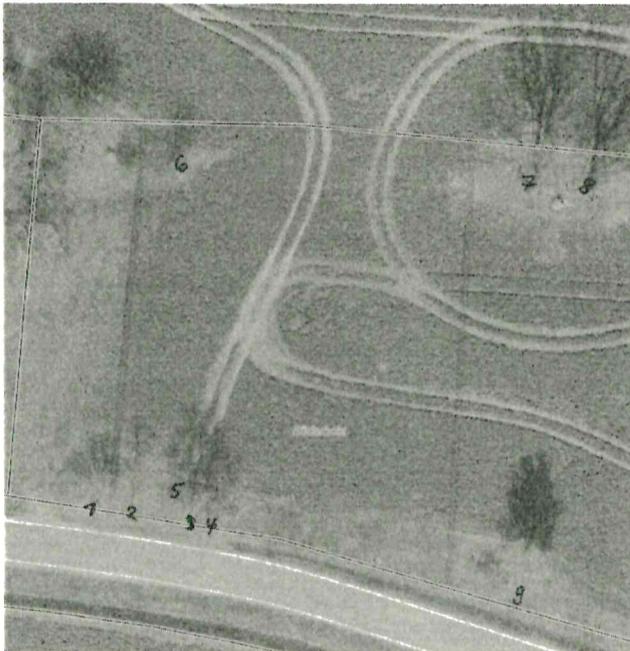
Eine Hecke auf dieser Fläche würde mit Kompensationswert 2,5 und Lagefaktor 0,5 ein KFÄ von 438 m<sup>2</sup> erreichen. Entsprechend könnte der Ankauf von Ökopunkten reduziert werden.

In jedem Fall ist die Kompensation in Art und Höhe noch in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

#### *Gesetzlicher Baumschutz*

Auf der zum B-Plan gehörenden Fläche befinden sich laut Luftbild einzelne gesetzlich geschützte Bäume. Begründung und Umweltbericht geben keine Auskunft zum Schutzstatus bzw. Baumarten und Stammumfängen. Der Baumbestand wurde deshalb von der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen.

Acht der neun in der Abbildung unten dargestellten Bäume haben Stammumfänge (StU) >1,00 m in 1,30 m Höhe und sind damit gesetzlich geschützt. Einzig der Baum Nr. 5 (Bergahorn mit Stammumfang 0,80 m) ist kein geschützter Baum.



**Abbildung Baumbestand**

Nr. 1 Bergahorn StU 1,32 m, erhaltenswert

Nr. 2 Bergahorn dreistämmig Gesamt-StU 1,16 m; ein Stämming bereits gekappt, Zwiesel zwischen den anderen beiden, Krone mit hohen Vitalitätsverlusten - Fällung nach Antrag und mit Kompensation empfohlen

Nr. 3 Birke StU 1,20 m vital

Nr. 4 Birke StU 1,25 m vital

Nr. 5 Bergahorn StU 0,80 m (nicht geschützt)

Nr. 6 Bergahorn, vierstämmig, Gesamt-StU 209 cm; Krone nur einseitig ausgeprägt, nicht sehr erhaltenswert;

Baum Nr. 7 und 8: Pappeln mit StU > 1,50 m

Baum Nr. 9: Birke StU > 1,50 m

Sollten geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. ist eine Beschädigung geschützter Bäume durch Arbeiten im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m) anzunehmen, ist im weiteren Verfahren eine Naturschutzgenehmigung zu beantragen und entsprechende Kompensationspflanzungen zu planen.

**Artenschutz**

*Die artenschutzrechtliche Stellungnahme wird nachgereicht.*

**Denkmalschutz**

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

**Brand- und Katastrophenschutz**

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist Punkt 1.6.3 der Begründung des Bebauungsplans umzusetzen.

**Standort Feuerwache Bauleitplanung**

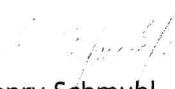
Bezüglich des Standortes der Feuerwache finden die anzustrebenden Hilfsfristen gemäß § 7 Abs. 4 Feuerwehrgesetz (FwOG M-V) im Bebauungsplan keine Berücksichtigung. Zusätzlich geht aus dem Bebauungsplan nicht hervor inwiefern die Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde Süderholz Einfluss auf den Standort der Feuerwache hat.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wurde hier einer der wichtigsten Faktoren beim Bau einer neuen Feuerwache, die Ausrückzeiten und Hilfsfristen einer Feuerwehr, nicht betrachtet.

**Kataster und Vermessung**

Eine Stellungnahme ist erst nach Erhalt einer Planzeichnung möglich. Die Planzeichnung ist nachzureichen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Henry Schmuhl  
Fachgebietsleiter

