

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



EINGANG

01. JUNI 2023

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

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 12. April 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10108.23
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: stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum: 25. Mai 2023

05. JUNI 2023

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12. April 2023 (Posteingang: 12. April 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
- Begründung

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt im Zuge der 13. Änderung den Flächennutzungsplan für eine Teilfläche zu ändern.

Die zu ändernde Teilfläche, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan; Stand 8. Oktober 2001) der Stadt Sassnitz als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird, soll in Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Birkengrund“ in eine Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung, Camping, Tiny-Häuser, Dauerwohnen, Gewerbliche Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr, Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus“ geändert werden. Weiterhin soll die Darstellung als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, entfallen.

Es ist anzumerken, dass mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung, Camping, Tiny-Häuser, Dauerwohnen, Gewerbliche Ausflugsfahrten im Gelegenheitsverkehr, Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus“ durch die Stadt Sassnitz eine besondere Art der baulichen Nutzung erfolgt und somit die Gemeinde nach § 1 Abs. 2 BauGB stärker daran gebunden ist einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln.

Da sich der zu ändernde Bereich des Flächennutzungsplanes im engeren Bereich des Nationalparks Jasmund befindet, gehe ich insofern davon aus, dass durch die Stadt Sassnitz die Nationalparkverwaltung beteiligt wurde.

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



Aus den Unterlagen geht nicht hervor an welcher Stelle der Ausgleich für den Wegfall der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen soll. Die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen.

Ebenso ist für das vorliegende Verfahren (Regelverfahren) ein Umweltbericht zu erstellen.

Für die Planzeichnung ist ein gängiger Maßstab z. B. 1:500, 1:1000 oder 1: 2000 zu wählen und die Präambel zu ergänzen. Zudem fehlt auf dem Plandokument das Datum zum Bearbeitungsstand. Da es sich um eine Planung der Gemeinde handelt, kann es nicht nachvollzogen werden, das auf dem Plandokument das Planungsbüro im Vordergrund steht.

Die Übersichtskarte im Plankopf ermöglicht keine schnelle und treffende Verortung der Änderungsfläche, diese sollte geändert werden.

Zudem fehlt der Verweis in den Verfahrensvermerken zur Veröffentlichung im Internet und ist mit der Angabe der Internetadresse zu ergänzen.

Auf dem Plandokument ist der Bereich der geplanten Änderung und die des Ursprungsplanes im Vergleich darzustellen. Die Planzeichenerklärung ist dann anzupassen.

Ich weise darauf hin, dass mit dem Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) die Vorschriften an die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert wurden. Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, „dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können“ (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die Bekanntmachung muss neben der allgemeinen Anstoßwirkung auch die erforderlichen Angaben nach dem Baugesetzbuch, welche Arten von Umweltinformationen insgesamt vorhanden sind und welche ausliegen, enthalten. Gemäß Urteil vom BVerwG vom 18. Juli 2013 (AZ 4 CN 3.12) müssen alle vorliegenden Umweltinformationen nach Themenblöcken zusammengefasst und schlagwortartig charakterisiert werden. Dies stellt anderenfalls einen beachtlichen Mangel da, welcher zur Unwirksamkeit der Planung führen kann.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wassertechnische Erschließung

Die Pflicht zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die wassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind somit mit dem ZWAR zu vereinbaren und ggf. vertraglich zu regeln (Erschließungsvertrag).

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche TW- Netz zu realisieren.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation.

Niederschlagswasser:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im

Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Die hier in Rede stehenden Grundstücke sind in der Niederschlagswasserversickerungs-satzung des ZWAR erfasst. Somit kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei auf den Grundstücken versickert werden. Das ist im nachfolgenden Bauleitplan festzusetzen.

Naturschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich - Birkengrund“ der Stadt Sassnitz noch nicht abschließend beurteilungsfähig.

Umweltbericht

Den Unterlagen lag gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kein vollständiger und gesonderter Umweltbericht bei. Dieser ist gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches zu erstellen.

Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen. Eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Landschaftsschutzes im Sinne von § 26 BNatSchG besteht nicht. Für eine Beurteilung der Planung im Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele der LSG-Verordnung ist diese im weiteren Verfahren zu präzisieren. Im weiteren Verfahren würde die Herausnahme des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem LSG erforderlich werden. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem LSG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Natura-2000-Gebiet (hier FFH-Gebiet DE 1447-302)

Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung nur im Rahmen einer FFH-Ausnahmeprüfung möglich.

Hinweis:

Da sich der Geltungsbereich des FNP bis in das Natura 2000 Gebiet hineinzieht und sich somit nachteilige Wirkungen auf das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ höchstwahrscheinlich nicht ausschließen lassen, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde empfohlen, anstatt einer Vorprüfung gleich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchführen zu lassen. Hierzu ist das Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz, insbesondere die aktualisierte Fachkonvention FFH (Lambrecht & Trautner 2007) zu nutzen.

Biotop

Im Geltungsbereich des sachlichen Teilflächennutzungsplanes befinden sich gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Die vorhandenen Biotop sind im sachlichen Teilflächennutzungsplan zwar ausgewiesen, sind bei der weiteren Planung jedoch angemessen zu berücksichtigen (z. B. Pufferstreifen, Abzäunungen).

In der Planzeichnung wird das LNatSchG als Rechtsgrundlage für gesetzlich geschützte Biotope genannt. Dieses ist durch das NatSchAG M-V als aktuelle Rechtsquelle zu ersetzen.

Artenschutz

Für die Stellungnahme lag die Planbegründung sowie die Planzeichnung (jeweils mit Stand vom April bzw. Mai 2023) vor (Angaben aus den Dateieigenschaften, da ansonsten Angaben zum Stand fehlen). Spätere Änderungen können daher in der Stellungnahme keine Berücksichtigung finden.

Aussagen zum Artenschutz fehlen in den Unterlagen, obwohl hier auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die entscheidungserheblichen Belange des Artenschutzes bereits Berücksichtigung finden müssen.

Da der Änderungsbereich gemäß der Planung erheblich umgestaltet werden soll, sind hier daher umso mehr entsprechende Aussagen notwendig, da die Neugestaltung (bei prinzipiell ähnlicher Nutzung) erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte beinhalten könnte. Sollte sich hierbei ein größerer Ausgleichsbedarf (Artenschutzmaßnahmen) ergeben, so müsste sichergestellt werden, dass hierfür die entsprechenden Flächen vorhanden wären.

Aus Sicht der UNB sind hier insbesondere die Artengruppen der Vögel, der Amphibien, Reptilien und Fledermäuse relevant. Sollte es vor Ort auch Potenziale für ein Vorkommen weiterer Arten oder Artengruppen geben, so wären diese ebenfalls zu berücksichtigen.

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

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.

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 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4