

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



4

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

Gemeinde Ostseebad Mönchgut
über das Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe



Ihr Zeichen: 612602/20
Ihre Nachricht vom: 29. November 2022
Mein Zeichen: 511.140.02.10316.22
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2938
Telefon: 03831 357-442910
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: andrina.aust@lk-vr.de
Datum: 20. Februar 2023

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Deich-Hauptstraße Thiessow" der Gemeinde Ostseebad Mönchgut hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29. November 2022 (Posteingang: 01. Dezember 2022) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 15. August 2022
- Begründung mit Stand vom 15. August 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Mönchgut überplant den ca. 2600 m² großen unbebauten Bereich am Ortseingang von Thiessow als Erweiterung des Ortsteils in Richtung Norden bis zur Deichgrenze.

Der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein ca. 150 m² großes Hauptgebäude und ein ca. 90 m² großes Nebengebäude mit zusätzlichen Stellplätzen auf diesem Grundstück vor.

Städtebauliche Belange

Laut Begründung sind Größe und Lage der Baufensterausweisung der Umgebungsbebauung angepasst. Eine Bestandsaufnahme ist der Begründung nicht zu entnehmen.

Bei genauer Betrachtung ergeben sich aus dem baulichen Bestand im Vergleich zur Planung jedoch eher größere Abstände zur Straße sowie wiederum eher geringere Abstände der Gebäude zueinander:

Im weiteren Straßenverlauf, sowie auch für weite Teile des Ortes selbst, lässt sich feststellen, dass sich die bauliche Verteilung mit ca. 4 Häuser auf 100 m darstellt. Die bauliche

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



Dichte (hier explizit der Abstand der Gebäude zu einander) orientiert sich nicht am Bestand. Der vorliegende Entwurf wird damit der örtlichen Situation nicht gerecht.

Die Gemeinden sind durch die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB gehalten nur Boden im notwendigen Maße in Anspruch zu nehmen und bei einer (wie hier wohl vorliegenden) städtebaulich notwendigen Entwicklung alle gemeindlichen Nachverdichtungspotentiale zu prüfen. Es fehlt in den Unterlagen eine abschließende Erläuterung warum auf der vom Deich geschützten städtebaulichen „Restfläche“ des Ortes (Begründung, Seite 7) nur ein Baufeld ausgewiesen wurde.

Auch das Verwaltungsgericht Greifswald geht bei der in Rede stehenden Freifläche von mindestens drei Bauplätzen aus (vgl. Urt. v. 09. Juli 2020 - AZ 5 A 450/19 HGW).

An dieser Stelle weise ich auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB hin, hier die „Eigentumsbildung *weiter* Kreise der Bevölkerung“, welche bei der Aufstellung der Bauleitpläne *insbesondere* zu berücksichtigen sind. Und ebenso § 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen eine *nachhaltige* städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende *sozialgerechte* Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

Neben den Gebäudeabständen zu einander sind auch die Abstände zur Straße entsprechend des Landschafts- und Stadtbildes sowie nach freiraumplanerischen Gesichtspunkten zu prüfen. Denkbar wäre beispielsweise seitens der Gemeinde eine zukünftige Planung eines zweiten Gehweges um die insbesondere saisonal stark aufkommenden Verkehrsströme (Fuß- und Radverkehr) besser steuern zu können.

Im getroffenen Festsetzungskatalog unterscheidet sich der vorliegende Bebauungsplan von anderen bereits rechtsgültigen in der Ortschaft. Dies lässt sich zwar durch die exponierte Lage in einigen Punkten noch begründen, jedoch sind in Anbetracht einer einheitlichen Stadtplanung einige inhaltliche Abweichung zu hinterfragen (u. a. Lärmschutzbereiche zur Straße, bauliche Gestaltung, fehlende Höhenfestsetzungen).

Ob eine generelle Alternativenprüfung zur Planung stattfand, ist den Unterlagen ebenfalls nicht zu entnehmen. Ich weise in diesem Zusammenhang auf § 3 Abs. 1 BauGB hin: „die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über (...) *sich wesentlich unterscheidende Lösungen*, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und voraussichtlichen Auswirkungen (...) zu unterrichten.“

Derzeit ist nicht erkennbar, warum die Wahl des Planverfahrens auf einen vorhaben- und Erschließungsplan gefallen ist. Welche Regelungen steuert der aktuelle Projektplan, so dass entsprechend gezielte Belange berücksichtigt werden und er damit einer Angebotsplanung vorzuziehen ist? Aus der Begründung wird nicht klar welche Kriterien erfüllt sein müssen, um einer sich einfügenden Baukultur gerecht zu werden. Eventuell kann es sich auch erforderlich machen Mindestmaße zu regeln? Warum wurde die Dimensionierung des Baufeldes größer als die Umgebungsbebauung gewählt?

Planungsrechtliche Belange

Die in der Planzeichenerklärung angegebene Art der baulichen Nutzung ist im weiteren Verfahren zu überarbeiten und zu konkretisieren. Da die Gemeinde explizit vom Verfahren nach § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch macht, muss in diesem Falle der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Baugebiet nach der BauNVO oder eine Nutzung allgemein festlegen. Die Be-

zeichnung „Baugebiet“ ist keine allgemein festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 12 Abs. 3a BauGB). Bei einem, dem vorgegebenen Baugebietskatalog nicht entsprechenden Gebiet (wie beispielsweise auch das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO), ist sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die Zweckbestimmung anzugeben. Ich empfehle daher bei der noch einzutragenden Gebietsbezeichnung eine Orientierung an den Anforderungen des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Die derzeitige Angabe der § 1-11 BauNVO in der Planzeichenerklärung lässt jedoch vermuten, dass die Gemeinde im weiteren Verfahren ein Baugebiet entsprechend der Kategorien der BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung ausweist.

Die Gemeinde hat auch die Möglichkeit beide Pläne (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) in einer Planzeichnung zu vereinen und die Nutzungen entsprechend des individuellen und spezifisch geplanten Nutzungsspektrums konkret festzusetzen. Dabei ist sie dann nicht an die Festlegungen der BauNVO gebunden, sondern kann eigene (textliche) Festsetzungen treffen.

Ich wiese an dieser Stelle darauf hin, dass die Festsetzung einer allgemeinen Nutzung es erforderlich macht, dass sämtliche dadurch ermöglichten Nutzungen in die Abwägung und in die Umweltprüfung einbezogen werden müssen. Dies gilt auch für die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Ich gehe davon aus, dass entsprechende Festsetzungen im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind in der Begründung nicht nachvollziehbar erläutert. Hier fehlt es an der Bestandsbeschreibung und der Auseinandersetzung mit ortsbildtypischen Gegebenheiten.

Die angegebene Ordnungswidrigkeit hat keine Rechtswirkung, da keine örtliche Gestaltungsvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 86 LBauO M-V in die Planung aufgenommen wurde. Materialien lassen sich nach dieser Rechtsgrundlage nicht festsetzen.

Das in der Planzeichnung gemäß PlanZV verwendete Planzeichen Nr. 6.4 ist in der Planzeichenerklärung nicht aufgenommen. Innerhalb der Begründung finden sich keine Angaben dazu warum diese Festsetzung notwendig ist.

Die Einschränkung glänzender und reflektierender Dachdeckungen mit gleichzeitiger Zulassung von Solaranlagen sollte nochmals genauer geprüft werden.

Der Abkürzung „PV-Anlage“ sollte dem Bestimmtheitsgebot entsprechend ausgeschrieben werden.

Zu diesem frühen Zeitpunkt des Verfahrens hat die Gemeinde noch keine Bewertung und Gewichtung der Belange vorzunehmen. Die in der Begründung (Pkt. 2.1 „abwägungsrelevante Belange“) aufgeführte Formulierung, dass „insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen“ ist, wird dem gesetzlichen Anspruch zur Berücksichtigung *aller* Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht gerecht.

Gleiches gilt für die bereits vorab vorgenommene Gewichtung der Belange von Natur- und Umweltschutz, welche angeblich durch die „geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche nur nachrangig zu berücksichtigen“ sind. Diese Sichtweise widerspricht nicht nur der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander, sondern auch den von der Gemeinde beim Aufstellungsbeschluss gefassten ausdrücklichen Wunsch alle Umweltbelange im Verfahren zu prüfen (Begründung, Seite 7).

Im Übrigen entsprechen die Ausführungen in Kapitel 2 nicht der gewählten Überschrift. Hier werden keine „Auswirkungen“ der Planung genannt.

Die Gemeinde kann an dieser Stelle prüfen, in wie weit das Planvorhaben nach Fertigstellung Auswirkungen auf die Beurteilung von zukünftigen Bauvorhaben in der Umgebung hat.

Redaktionelle Hinweise

Die Planzeichenerklärung enthält zwei Planzeichen, die beide auf § 9 Abs. 7 verweisen. Die jeweiligen textlichen Bezüge („Satzung“, „vorhabenbezogener Bebauungsplan“, „Bereich VEP“) sind anzupassen. Ich gehe hier von einer Verwechslung aus.

Die zahlreichen Angaben des § 9 Abs. 6 BauGB innerhalb der Planzeichenerklärung sind zu prüfen.

Nur eine deutliche Unterscheidung zwischen sonstigen Darstellungsinhalten und Festsetzungen gewährleistet die Rechtssicherheit der Planung.

Punkt III. sollte in „III. nachrichtliche Übernahmen“ und in „IV. Hinweise“ getrennt werden.

Es wird aus den in der Planzeichnung angegebenen nachrichtlichen Übernahmen (mit fehlenden Angaben der gesetzlichen Grundlagen) nicht eindeutig deutlich, welche Nutzungen auf dem Grundstück innerhalb der Schutzstreifen erlaubt sind und welche nicht. Hier sollte eine textliche Erläuterung ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang sind die Aussagen innerhalb der Begründung (Seite 9, Abb.6: Konflikt überlagernde Festsetzung Baugebiet, Biotop Kleingewässer) sowie im noch zu erstellenden Umweltbericht, ggf. auch innerhalb der Planzeichnung, anzupassen.

Die derzeit noch komplizierte Formulierung der abweichenden Bauweise sollte so formuliert werden, dass auch ein Fachkundiger den Festsetzungsinhalt versteht.

Die in den Hinweisen aufgeführten Zeiträume (TF III.2 und III.3) sind unterschiedlich angegeben, obwohl sie sich auf die gleiche gesetzliche Grundlage beziehen (BNatSchG). Dies ist zu prüfen.

Die nicht im angegebenen Maßstab vorliegende Planzeichnung lässt nur erschwert eine Größeneinordnung zu. Ich gehe davon aus, dass im weiteren Beteiligungsverfahren ein maßstäblicher Ausdruck sowie eine Bemaßung aller Baufelder erfolgt.

Alle bodenordnenden Nutzungen sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen.

Bei der weiteren Überarbeitung der Unterlagen sollten alle Angaben (Überschriften, gesetzlichen Grundlagen, etc.) innerhalb der Planzeichenerklärung redaktionell überarbeitet und vereinheitlicht werden.

Bauaufsicht

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden die vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben bzw. deren Prüfung im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird die Art der baulichen Nutzung auf Wohnen festgelegt. Ferienwohnungen fallen nicht unter den Begriff des Wohnens. Das Bauplanungsrecht unterscheidet begrifflich zwischen Wohn- und Ferienhäusern. Ein Wohnhaus mit Ferienwohnungen wäre demzufolge unzulässig.

Eine Ferienwohnung könnte nach der Festlegung der Art der Nutzung auf Wohnen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme

liegen nicht vor. *Ausnahmen* von den Festsetzungen des Bebauungsplans können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Umweltschutz

Bezüglich der o.g. Planung weise ich auf folgende Belange des Bodenschutzes hin:

- Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG wieder hergestellt werden.
- Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens hat nach der DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.
- Sind Bodenschäden eingetreten, sind diese durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Wasserwirtschaft

1. Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

2. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung:

2.1. Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.

2.2. Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, indem der Anschluss an die öffentliche Kanalisation realisiert wird.

2.3. Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung nicht erschlossen. Das hier in Rede stehende Grundstück, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker, Flur 1, Flurstück 148/6, ist in der Niederschlagswasserversickerungsatzung des ZWAR erfasst. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum Bebauungsplan müssen daher für das Flurstück durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen.

Gemäß Begründung (Seite 10) regelt der Bauleitplan die Niederschlagswasserversickerung grundstücksbezogen. Es muss jedoch eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, über eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!). Dies ist im weiteren Verfahren nachzuweisen (gesicherte Erschließung). Die Unterlagen sind zum nächsten Verfahrensschritt anzupassen.

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

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.

Abfallwirtschaft

Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu:

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

Aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen, steht der Befahrbarkeit zum betroffenen Grundstück und demnach eine Einsammlung des Abfalls an der Grundstücksgrenze bzw. am angrenzenden Straßenrand nichts im Wege. Die Bereitstellung der abzuholenden Abfälle erfolgt an der angrenzenden Hauptstraße.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Telefon: neu 0385 588 68-132
Telefax: neu 0385 588 68-800
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/185/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 16.01.23

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Am Deich-Hauptstraße Thiessow“
der Gemeinde Ostseebad Mönchgut**
Vorentwurfsfassung vom 15.08.2022, Stand 15.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mönchgut beabsichtigt mit dem BBP Nr. 12 die Ausweisung eines reinen Wohngebietes.

Aus küstenschutzfachlicher Sicht nehme ich dazu wie folgt Stellung:

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt sowohl für den boddenseitigen als auch seeseitigen Einstrom gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beinhaltet neben dem HW_{200} auch einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120. Allerdings ist lt. neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Der Geltungsbereich des BBP Nr. 15 grenzt direkt an die vorhandene Küstenschutzanlage „Boddendeich Thiessow“ bzw. dessen Deichschutzstreifen an. Hierdurch befindet sich das betreffende Plangebiet innerhalb des Schutzbereiches des v.g. Landesküstenschutzdeiches.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68-132
Telefax: 0385 / 588 68-800
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Der Deich wurde auf den bisher geltenden BHW ausgebaut und berücksichtigt hierdurch noch nicht die perspektivisch erhöhten Wasserstände, so dass zukünftig eine Ertüchtigung des Deiches erforderlich wird. Diese muss höchstwahrscheinlich aufgrund der örtlich anstehenden Bodenverhältnisse und der seeseitig des Deiches vorhandenen naturschutzrechtlich schützenswerten Bereiche landseitig des Deiches erfolgen.

Ich bitte deshalb landseitig des vorhandenen Deiches um Festsetzung eines 10 m breiten Streifens als Fläche für Hochwasserschutzanlagen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB.

Vorsorglich möchte ich als zuständige Wasserbehörde für den Küstenschutz sowie als Unterhaltungspflichtiger der Küstenschutzanlage darauf hinweisen, dass sich gemäß § 84 Abs. 5 LWaG die Benutzung der Deiche nach § 74 LWaG richtet. Entsprechend § 74 Abs. 1 LWaG ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Zum Schutz der Deiche und ihrer 3 m breiten beidseitigen Schutzstreifen sind u. a.

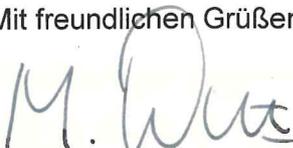
- das Betreten außerhalb der angelegten Wege und Übergänge,
- das Fahren mit Fahrzeugen aller Art und das Parken,
- das Lagern von Stoffen,
- das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen,
- das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen sowie
- das Vornehmen von Abgrabungen

verboten.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DS-G M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus



Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe



Bearbeiter: Max Härtel
E-Mail: m.haertel@suedostruegen.mvnet.de

Dezernat II: Recht, Naturschutz,
Grundlagen und Entwicklung
Sachgebiet: Naturschutz, Grundlagen und
Entwicklung

Telefon: 0385/ 588633-23
Fax: 0385/588633-50

Aktenzeichen: 5121.12/21b / Hae
St. Nr.: 23004
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

19.01.2022

Ihr Zeichen / vom

Ihr Schreiben vom 29.11.2022, eingegangen per E-Mail

Vorentwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ der Gemeinde Ostseebad Mönchgut

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Mitteilung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ der Gemeinde Ostseebad Mönchgut.

Als Bewertungsgrundlagen lagen dazu der Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) im M 1 : 1000 einschließlich Textteil vom 15.08.2022 (Stand 15.08.2022) sowie die Begründung zum Vorentwurf vom 15.08.2022 (Stand 15.08.2022) vor.

Standort:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.



Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Programm
Der Mensch und
die Biosphäre

Hausanschrift:

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
Circus 1
18581 Putbus

Telefon: 0385/588633-00
Fax: 0385/588633-50
E-Mail: poststelle@suedostruegen.mvnet.de
Internet: www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de

Westlich befindet sich unmittelbar hinter dem Deich das Naturschutzgebiet (Schutzzone II) „Mönchgut: Zicker“. Weiterhin befindet sich unmittelbar hinter dem Deich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“. Nördlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 Metern zum Plangebiet das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Weiterhin befinden sich auf den Vordeichflächen mehrere gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotope.

Planzeichnung (Teil A)

In der Planzeichnung wurden Signaturen verwendet, welche in der Legende nicht enthalten sind und somit nicht erläutert werden. Dies betrifft die Signatur für einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie die Signatur zur Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Legende ist entsprechend zu ergänzen.

zu 1. Maß der baulichen Nutzung und II) Festsetzungen zur Gestaltung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BRVO SOR¹ bezweckt die Unterschutzstellung für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Gemäß § 6 Abs. 1 BRVO SOR sind im Biosphärenreservat Südost-Rügen alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen. Teil des Landschaftsschutzgebietes sind explizit auch die Siedlungsräume. Die Bebauung soll sich in die umliegende Bebauung optisch einfügen.

Vor diesem Hintergrund ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung eine maximale Firsthöhe festzulegen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in einer sehr exponierten Lage am Ortseingang von Thiessow und in westlicher Richtung direkt in die offene Landschaft übergehend. Daher kommt der Anordnung und Gestaltung der Gebäude an diesem Standort eine besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis eines Gespräches zwischen Vertretern der Gemeinde und des Biosphärenreservatsamtes sollte das untergeordnete Nebengebäude nördlich des Hauptgebäudes angeordnet werden, um im Ortseingangsbereich ein allmähliches Ansteigen der Gebäudehöhen und damit ein optimales Einfügen der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu realisieren.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Ergänzungsbedarf Bauvorschriften:

II.3) Hecken und Zäune

Als Materialien für lebende Einfriedungen sollen auch Hecken zulässig sein. Hier sollte eine konkrete Pflanzliste ergänzt werden, um dem Vorhabenträger die Umsetzung dieser Festsetzung zu erleichtern.

Beleuchtung:

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellen, soziale und kulturelle Be-

dürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung und die Anliegen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Bebauungsplan unter anderem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie bauliche und sonstige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen festgelegt werden. Damit haben Städte und Gemeinden auch die Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Vorgaben für Licht emittierende Anlagen festzuschreiben, wie zum Beispiel folgende:

- das Anbringen von Ablendeinrichtungen,
- die Leuchtenhöhe,
- das verwendete Leuchtmittel,
- eine nächtliche Reduzierung der Beleuchtung,
- Insektenschutz und
- Brenndauer.

Vor dem Hintergrund der allgemein bekannten Problematik des Insektensterbens und der Störung von Insekten durch nächtliche Beleuchtung, der Vermeidung biorhythmischer Störungen von Vögeln und örtlich vorkommenden Fledermäusen, sowie der Vermeidung einer weiteren Lichtverschmutzung des angrenzenden wertvollen Außenbereichs bitte ich darum, in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Formulierung in Bezug auf die Beleuchtung des Grundstücks zu übernehmen:

„Für die Beleuchtung des Grundstücks sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540nm zu verwenden“.

Zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes

zu 1.2.) Ziele der Planung / zu berücksichtigende Belange

Mit der Planung soll ein Bauplatz für ein Wohngebäude entstehen und die Wohnversorgung der Bevölkerung sichern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Nutzung mit maximal zwei Wohneinheiten. Eine untergeordnete Nutzung als Ferienwohnungsoll möglich sein. Aufgrund der Anzahl der schon vorhandenen Ferienwohnungen im Ort und den Zielen der Planung sollte die Gemeinde das Erfordernis von zusätzlichen Ferienwohnungen noch einmal prüfen und die Festsetzungen entsprechend ändern.

zu 1.8. Begründung zentraler Festsetzungen:

Hier verweise ich auf meine Ausführungen zur Planzeichnung und den Festsetzungen.

Weiterhin bitte ich um ausführlichere Begründungen zu den jeweils gewählten Festsetzungen, besonders zu den Festsetzungen zur Gestaltung, die ein Einfügen in das Ortsbild und die umgebende Landschaft garantieren sollen.

zu 3. Umweltbericht:

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planungen sind die folgenden Unterlagen zu erarbeiten und in die Umweltprüfung zu integrieren:

- eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (2018),
- eine Biotopkartierung,
- einen Artenschutzfachbeitrag,

- jeweils eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das GGB DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen DE und das SPA DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Begründung des Untersuchungsbedarfs:

Der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft ist nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018) zu bilanzieren. Als Bestandteil der Planung ist eine Alternativenprüfung zu erarbeiten.

In die Biotopkartierung ist ein 200 Meter-Radius um die geplante Bebauung einzubeziehen. Dieser Radius dient der rechnerischen Berücksichtigung einer potenziellen mittelbaren Beeinträchtigung von Biotopen gemäß Anlage 5 HzE 2018.

Der Artenschutzfachbeitrag ist nach den aktuellen Methodenstandards für die jeweilig zu untersuchenden Artengruppen zu erarbeiten. Wir bieten dem Planungsbüro auch gerne einen Beratungstermin nach einer durchgeführten Relevanzanalyse an, um die notwendige Untersuchungstiefe des Artenschutzfachbeitrages weiter zu konkretisieren.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum SPA und zum GGB ist die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete nachzuweisen.

Für eventuelle Fragen und Abstimmungen stehe ich Ihnen gern jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i. V. L. Bräddler

Max Härtel

¹ Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12. September 1990; zuletzt geändert durch Entscheidung des Obergerichtsverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 20. April 1994 (GVOBl. M-V S. 1022)