

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Stadt Marlow

~

Am Markt 1
18337 Marlow

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 2. April 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10085.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: **Bau und Planung**

Auskunft erteilt: Lydia Reincke
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2936
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 26. April 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Auf der Wieck" der Stadt Marlow hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 21. März 2024
- Begründung mit Stand vom 20. März 2024
- Kartierbericht mit Stand vom 4. Oktober 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 29. September 2022
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung mit Stand vom 30. Oktober 2023
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Stand vom 31. Januar 2024
- Schallgutachten mit Stand vom 22. März 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Bemaßung

In der Planung ist lediglich eine Bemaßung ersichtlich und aufgrund der unterschiedlichen Größenordnung der Baufelder ist im Sinne der Rechtssicherheit und -klarheit jedes Baufeld zu bemaßen. Zudem sollten zu fixen Bezugspunkten Maßketten zu konkreter Verortung der Baufelder angelegt werden.

Gehrechte für Anlieger

Im WA 8 wird im zentralen Bereich neben der Festsetzung „Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstückseigentümer“ die Festsetzung „Gehrechte der Anlieger“ offensichtlich. Aus der Planung wird nicht deutlich, weshalb neben dem ‚Geh-, Fahr und Leitungsrecht‘ ein weiteres ‚Geh-, Fahr und Leitungsrecht‘ festgesetzt wird. Es ist zu prüfen, ob hier eine Festsetzung ausreichend ist. In der Begründung ist dies ausführlich zu erläutern.

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



Nachrichtliche Übernahme

Aus der Planung geht hervor, dass aus Übersichtsgründen auf eine nachrichtliche Übernahme verzichtet wird, die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist. Hier ist die Ausarbeitung eines Beiplanes zu empfehlen.

Verfahrensvermerke

Die Nachbargemeinden, die gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in die Planung mit einbezogen werden müssen, werden hier gar nicht berücksichtigt. Dies ist zu ergänzen.

Die Verfahrensvermerke Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 14 sind zu prüfen. Der vorliegende Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

Der Verfahrensvermerk Nr. 14 ist um die Angabe des zentralen Landesportales des Landes zu ergänzen. Unabhängig davon, ob die Stadt Marlow nach neuem oder alten Recht das Verfahren fortführt, ist der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über das zentrale Landesportal des Landes zugänglich zu machen (§ 10a Abs. 2 BauGB). Hinweise zum Bau- und Planungsportal des Landes M-V sind unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> zu finden.

Bauaufsicht

Nach der Begründung soll in diesem Bebauungsplan ein innerstädtisches Wohngebiet entwickelt werden. Nach der Art der baulichen Nutzung wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt und dabei Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Dieses gilt dann auch für die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als untergeordnete Ferienwohnungen innerhalb eines Gebäudes im Sinne des § 13a BauNVO. Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen vorrangig für den Wohnungsbau und nicht für Beherbergungszwecke zur Verfügung gestellt werden.

Gleichzeitig wurden im WA 1 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als allgemein zulässig und im WA 2 bis WA 9 als ausnahmsweise zulässig erklärt. Dabei ist zu beachten, dass reine Ferienhäuser im Sinne des § 13a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören. Sollte dieses nicht dem Planungsziel entsprechen, wären die Ferienhäuser im Sinne des § 13a BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowohl allgemein als auch ausnahmsweise auszuschließen.

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen sowie der Oberkante festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Untere Bezugsebene für die Oberkante baulicher Anlagen sowie die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) muss **mindestens 0,3 m** und darf **höchstens 0,5 m** oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan in Metern über der Bezugsebene NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist die Höhenlage des nächstgelegenen festgesetzten Höhenpunktes auf der Straßenverkehrsfläche. Nächstgelegener Höhenpunkt ist derjenige, der zur Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenwand, die geringste Entfernung hat.

Damit besteht für die Einordnung der Höhenlage der geplanten Gebäude ein Spielraum von 0,2 m zur Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche.

Zur besseren Übersichtlichkeit sollte die Festsetzung der Höhenlage (bisher Nr. 8) gleich nach der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (Nr. 3) erfolgen.

Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften Nr. 9.3 sollten aufgrund der topographischen Besonderheiten die Möglichkeiten der Aufschüttungen und Abgrabungen **in Bezug auf die Abstandflächen der geplanten Gebäude** nach § 86 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 LBauO M-V geregelt werden. In dieser örtlichen Bauvorschrift wurde bestimmt, dass alternativ Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig sind. Nach der Rechtsprechung des OVG M-V bilden Gebäude und die damit verbundenen Aufschüttungen und ggf. „Stützmauern“ eine einheitliche bauliche Anlage, die die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Diese hat zur Folge, dass auch die Aufschüttung und die „Stützmauer“ die Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten muss.

Umweltschutz

Bodenschutz

Hinweise:

Das Schutzgut Boden ist differenzierter zu beschreiben. Um den inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 BauGB an einen Umweltbericht zum Schutzgut Boden gerecht zu werden, sind bodenkundliche Kennwerte, die Bewertung aller Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG und Aussagen zur Empfindlichkeit gegenüber den vorhabensbedingten Einwirkungen zu ergänzen.

Auch Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen sind zu ergänzen. Der Erhalt des Mutterbodens nach § 202 BauGB ist zu sichern.

Aus der Bestandsaufnahme der zu ergänzenden erheblichen Bodenbeeinträchtigungen und der zu ergänzenden Auswirkungsprognose sind deshalb geeignete bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten, bei denen Bodenfunktionen verbessert und aufgewertet werden. Hierfür eignen sich insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen, vgl. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG.

Für die Bauphase sind, aus der Betrachtung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht abgeleitet, Maßnahmen vorzuschlagen, die Eingriffe in den Boden minimieren und diese in Festsetzungen zum Schutz des Bodens in den Text Teil B der Planzeichnung überführen.

Anfallendes Aushub- und Abbruchmaterial ist durch einen fachkundigen Sachverständigen/altlastenkundiges Ingenieurbüro auf Grundlage der neuen, ab 01.08.2023, geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beurteilen und zu verwerten. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwendung des Bodenaushubs, d.h. die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen auf oder in den Boden hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, die neuen ab 01.08.2023 geltenden §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen.

Immissionsschutz

In der Planzeichnung ist die Teilfläche WA 1, für die textliche Festsetzungen unter Punkt 5 des Textteiles getroffen wurden, mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung zu umranden.

Wasserwirtschaft

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung. Das Vorhaben befindet sich im Gebiet des Grundwasserkörpers Recknitz Unterlauf (WP_KO_15_16) für den der chemische Zustand als *nicht gut* und der mengenmäßige Zustand als *gut* ausgewiesen wird (WRRL Wasserkörper-Steckbrief Grundwasser Mecklenburg-Vorpommern Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027).

Hinweise zu Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüssen/Bohrungen, Einleiten in ein Gewässer

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u.U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, 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 (z.B. für Baugrunderkundungen). Sie sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Oberirdische Gewässer

Im Nord- Osten des Plangebiets verläuft ein Graben, der in den, als Retentionsfläche ausgewiesenen, Teich im nördlichen Bereich des Gebietes mündet. Dieser ist für die künftige Entwässerung des B-Plan-Gebietes vorgesehen.

Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind im Gebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich Quellen mit wild ablaufendem Wasser. Diese sind laut Planzeichnung im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Maßgaben des § 37 WHG sind zu beachten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Eine Grundwassergefährdung während der Bauphase ist auszuschließen. Innerhalb von Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten. Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

Hochwasserrisikogebiet

Das Planvorhaben liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für das Vorhaben. Sie wird über die Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ sichergestellt.

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow- Bad Sülze. Das Schmutzwasser ist dem Beseitigungspflichtigen gemäß geltender Satzung zu übergeben.

Das, auf den versiegelten Flächen anfallende, Regenwasser soll teilweise über durchlässige Oberflächen versickert und teilweise dem Graben im Nordosten und anschließend dem Teich zugeführt werden. Zu diesem Zweck sollen Graben und Teich ausgebaut und an die neuen Niederschlagswassermengen angepasst werden, wobei auch die Mengen des

anfallenden Quellwassers zu berücksichtigen sind. Die Vergrößerung des Teiches bei gleichbleibender Einstauhöhe soll die bisherige Einleitmenge in das Kanalsystem und anschließend in die Vorflut zum Graben 31/10 durch die zusätzlichen, versiegelten Flächen nicht erhöhen. Der Teich fungiert auch derzeit schon als „Rückhaltebecken“. Die Behandlung und Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung sämtlicher angeschlossener Flächen gemäß den geltenden Regelwerken nachzuweisen und der unteren Wasserbehörde zu übergeben. Die Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung im Plangebiet für die Grundstücksbewässerung wird ausdrücklich empfohlen. Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 WHG und erlaubnispflichtig. Es ist ein separater Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Für die Einleitung aus dem Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes in den Graben 31/10 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis WE 8/13029/360/137/K 124/94 vom 15.09.1994 (Einleitstelle 3). Es bleibt hier ausdrücklich vorbehalten, dass die Überprüfung dieser Erlaubnis nach § 100 Abs. 2 WHG durch die untere Wasserbehörde kurzfristig gefordert wird.

Umweltbericht

Den Aussagen zum Schutzgut Wasser wird gefolgt.

Naturschutz

Umweltbericht

Bei der Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und in der Übersicht zur Zusammenfassung (8.6 F) ist gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG und Anlage 1 BauGB der Landschaftsplan der Stadt Marlow von 2006 zu berücksichtigen.

Für das Schutzgut Klima fehlt die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) gg) BauGB.

Gesetzlicher Baumschutz

In den Festsetzungen zur „Anpflanzung und Erhalt von Bäumen“, Textteil B, Nr. 6 sollte im ersten Satz die Vorgabe von „standortgerechte“ zu „standortgerechte, heimische“ ergänzt werden. Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (Umweltministerium, 2007) sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Andernfalls wäre dies zu begründen.

Zu zwei der zur Fällung geplanten, gesetzlich geschützten Bäume liegt der unteren Naturschutzbehörde ein Fällantrag der Stadt Marlow vor.

Es geht aus dem Umweltbericht und der Satzung nicht klar hervor, wer für Antrag und Ausgleich der auf den Baugrundstücken geplanten Fällungen gesetzlich geschützter Bäume zuständig ist, und wann dieser erfolgen soll. Gegebenenfalls sollte eine nachrichtliche Übernahme der Genehmigungspflicht gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erwogen werden.

Biotoptypenkartierung und gesetzlich geschützte Biotope

In den Kartenanlagen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ und „Eingriffe in Natur und Landschaft“ mit Stand vom 27.12.2023 ist fälschlicherweise am Bachlauf zum Postteich ein standortuntypischer Gehölzsaum an

Fließgewässern VSY (hier abweichend als VSU bezeichnet) eingetragen. Gemäß Biotoptypkartieranleitung des LUNG ist der Erlenbestand jedoch als VSZ (Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern) anzusprechen. Dies ist in der Bilanzierung auch richtig angenommen und berechnet worden.

Da es sich beim beeinträchtigten Bach (4.3.2 FBB) und dem hier als Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (4.5.1 FGN) kartierten Biototyp um Abschnitte desselben Gewässers handelt, sollten beide Teilbereiche als beeinträchtigter Bach (4.3.2 FBB, also nicht ursprünglich künstlich angelegt) angesprochen werden. Dies ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen. Zudem stellte die UNB bei einem Ortstermin im Bereich der westlichen Seitenarme des Grabens in der Frischweide (9.2.2 GMW) Sickerquellen (Biototyp 4.7.1 FQS) mit Ausfällungen von Eisenocker fest. Diese fehlen in der vorliegenden Biototypkartierung. Quellbereiche stehen größenunabhängig gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V unter Biotopschutz und sollten daher in der Planzeichnung entsprechend Planzeichenverordnung ergänzt werden.

Außerdem steht das Ufersaumgehölz aufgrund der vorliegenden Länge von 50 m ebenso wie der Postteich unter gesetzlichem Schutz gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V. Dies ist in im Kartenteil A der Satzung richtig dargestellt. Für den geplanten Eingriff in den Uferbaumbestand, den Bachlauf und den Uferbereich des Postteichs für den Wasserrückhalt und die Gewässerunterhaltung ist, wie bereits mit der Stadt Marlow abgestimmt, ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dabei ist die Unvermeidlichkeit des Eingriffs darzulegen. Die Verbände werden im Verfahren beteiligt. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei der Berechnung von Versiegelung und Überbauung (Kap. 5.6) ist der Zuschlag für die Vollversiegelung der Wohngebiete zweifach in der Tabelle aufgeführt, der untere Wert scheint aber der Vollversiegelung der Erschließung zu entsprechen.

Der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann bis auf die in den Anmerkungen zur Biototypenkartierung angeregte Korrektur zu Biototyp 4.5.1 (FGN) und dem Fehlen von Biototyp 4.7.1 (FQS) zugestimmt werden.

Die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme ist gemäß § 9 Absatz 2 und 3 ÖkoktoVO M-V vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Landschaftsbild

Anders als in der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung eingangs zur Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt, ist eine ausgeprägte Hangkante im Plangebiet vorhanden. Das Landschaftsbild ist insbesondere im nördlichen Planbereich aufgrund des ausgeprägten Höhenprofils, der alten Baumbestände entlang des Erschließungswegs und des Bachlaufs in Wiese und im Uferwald zum naturnahen Teich hin als hochwertig anzusehen. Hier sollte die Vermeidung von Eingriffen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG Priorität haben. Dazu gab es bereits Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde, die sich in der vorliegenden Planfassung wiederfinden. Da wo Eingriffe unvermeidlich sind, wie beim Ausbau für den Wasserrückhalt und beim Höhenangleich für die Verkehrswege und Baugrundstücke, sind diese landschaftsbildgerecht zu planen oder gegebenenfalls

entsprechend HzE zusätzlich auszugleichen (vgl. Anlage 1, Funktionen von besonderer Bedeutung).

Unterlagen zur FFH-Verträglichkeit

Dem Ergebnis der Beurteilung der Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) von Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH vom 30.10.2023 wird zugestimmt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Denkmalschutz

In der Planzeichnung ist die Teilfläche WA 1, für die textliche Festsetzungen unter Punkt 5 des Textteiles getroffen wurden, mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung zu umranden.

Brandschutz

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 geplanten Spülhydranten sind als Löschwasserversorgung ungeeignet. Die bereits vorhandenen Hydranten sind konkret mit Kapazität und Durchflussmenge zu benennen.

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 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Einzelne Flurstücksbezeichnungen fehlen oder sind nicht erkennbar, z.B. 173/3.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Flurgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Flur wurde nicht benannt. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden, aber in der Legende aufgeführt. Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Begründung:

Die Benennung des Plangebietes durch Angabe betroffener/einbezogener Flurstücke ggf. ergänzend zur abgrenzenden textlichen Beschreibung wird zur besseren Auffindbarkeit empfohlen.

Sonstiges:

Es ist für etliche Flurstücke im Geltungsbereich derzeit eine Liegenschaftsvermessung geplant und vorbereitet, aber noch nicht zur Übernahme eingereicht worden.

In Anbetracht der Tatsache, dass 25 Flurstücke mit 12 verschiedenen Eigentümern betroffen sind, wird zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung eine Baulandumlegung empfohlen.

Tiefbau

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

Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültigen Unterschriften von Planer und Antragsteller,
- Genehmigungs-/Ausführungsplanung:
 - Erläuterungsbericht
 - Übersichtskarte
 - Übersichtslageplan
 - Lageplan
 - Regelquerschnitt
 - Längsschnitt/Höhenplan
 - Schleppkurven
 - Berechnungen (z.B. hydraulische oder statische),
 - Baugrundgutachten,
- Stellungnahmen und Erlaubnisse der Träger öffentlicher Belange.

Die Unterlagen sind einmal in Papierform und in geeigneter digitaler Form (.pdf) an bau@kreisverwaltung-vr.de zu senden.

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.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Abfallwirtschaft

Die empfohlene Fahrwegbreite von 3,55 m der Planstraßen B und D lässt keinen Begegnungsverkehr zu, sodass ein Befahren des Plangebietes ausgeschlossen ist. Für alle Planstraßen unter 5,50 m Breite sind mindestens 4,75 m mit geeigneten Ausweichstellen in Sichtweite zu planen. Die Wendemöglichkeiten am Ende der Planstraßen C und E sind als Wendekreis mit 20,00 m Durchmesser zu gestalten. Eine Ausnahme gemäß DGUV-I 214-033 ist nicht ersichtlich.

Nach aktuellem Planstand sind die Abfallbehälter/ -säcke sowie ggfs. Sperrmüll gemäß § 15 Absatz 2 AbfS durch die Anschlusspflichtigen am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand an der nächsten befahrbaren Durchgangsstraße „Otto-Grotewohl-Straße“, alternativ an den Straßen „Brunstorfer Weg“ oder „Carl-Kossow-Straße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

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 Wendepaltenmitte frei befahrbar ist. Sofern aufgrund topographischer Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann, müssen Wendeanlagen mindestens den Bildern 57 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen. Andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer sind aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033 Ziffer 4.3) nur ausnahmsweise zulässig.

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

Der Wendepaltenrand 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 Lichtraumprofil 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 Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Billenhagen • Billenhagen 3 • 18182 Blankenhagen

**Bürogemeinschaft für Stadt- und
Dorfplanung**
Warnowufer 59
18057 Rostock

Forstamt Billenhagen

Bearbeitet von: Frau Thiel

Telefon: 038224 4478-12
Fax: 03994 235-421
E-Mail: sandra.thiel@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: FoA21-7444.3-2024-24_12
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Blankenhagen, 07.05.2024

Bebauungsplan Nr. 19 "Auf der Wieck", Stadt Marlow

- Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB¹ vom 02.04.2024 per Mail
- Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Anlagen

Anlage: Karte der Waldfläche

hier: Stellungnahme des Forstamtes Billenhagen – zuständig lt. § 35 in Verb. mit § 32 Landeswaldgesetz M-V²

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Beteiligungsverfahren baten Sie das Forstamt Billenhagen als Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 02.04.2024 um Abgabe einer forstrechtlichen Stellungnahme. Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teile ich Ihnen auf Grundlage des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V³) abschließend Folgendes mit.

Die in der Stellungnahme vom 24.03.2022 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 19 der Stadt Marlow vom Forstamt geforderten Änderungen wurden entsprechend berücksichtigt.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

² Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

³ Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 01. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Im Zuge der Forsteinrichtung (Neuerfassung der Waldflächen) ist die östlich des Sportplatzes gelegene Gehölzfläche als Wald eingestuft worden (siehe Anhang 1), sodass auch von dieser der Waldabstand von 30 m nach § 2 LWaldG eingehalten werden muss. Es gelten für diesen Bereich dieselben Einschränkungen, wie für den Waldabstandsbereich südlich des Sportplatzes. Es können Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen werden.

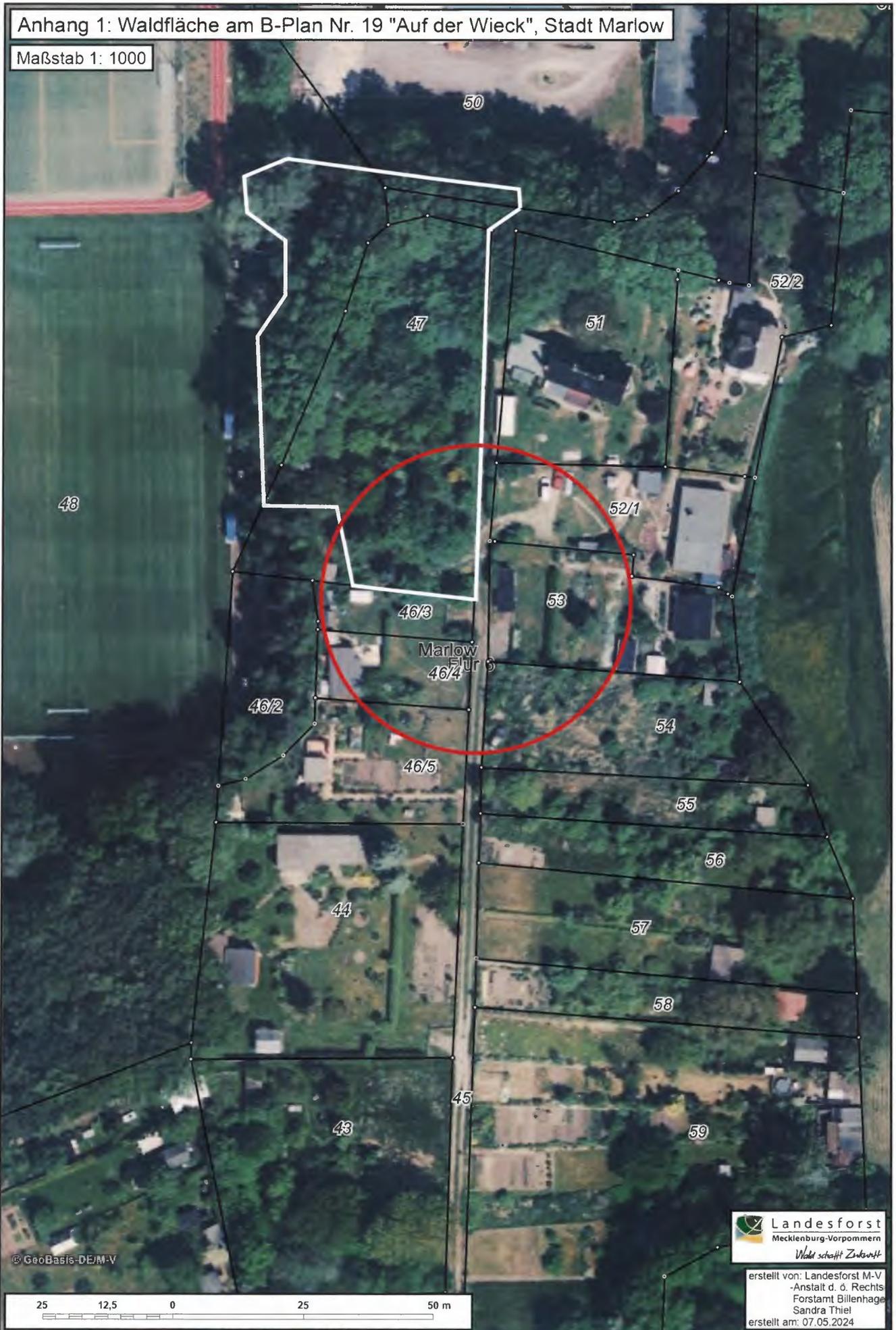
Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


Dr. Bernhard von Finckenstein
Forstamtsleiter

Anhang 1: Waldfläche am B-Plan Nr. 19 "Auf der Wieck", Stadt Marlow

Maßstab 1: 1000



© GeoBasis-DE/M-V

25 12,5 0 25 50 m

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft

erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. ö. Rechts
Forstamt Billenhagen
Sandra Thiel
erstellt am: 07.05.2024

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Bürogemeinschaft der Stadt-
und Dorfplanung
Warnowufer 59
18057 Rostock

Telefon: 0385 / 588 68-132
Telefax: 0385 / 588 68-800
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.vorpommern.de

Bearbeitet von: Frau Malchow
Aktenzeichen: StALU VP12/5122/VR/32-2/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 30.04.2024

Bebauungsplan Nr. 19 „Auf der Wieck“ der Stadt Marlow

Sehr geehrter Herr Böhm,

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 der Planung wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Die in meiner Stellungnahme vom März 2022 (Az.: StALUVP12/5122/VR/32/22) zum Vorentwurf des Vorhabens an die Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (Rostock) aus Sicht der WRRL gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt.

Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.

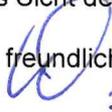
Altlasten, Boden und Naturschutz

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Gegenüber der Planung bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

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

Mit freundlichen Grüßen


30.4.24
Matthias Wolters

12c zM <i>Ma. 30.04.24</i>	L zU	PA Vorab Mail an bsd- boehm@outlook.de	12c zdA
-------------------------------	------	--	---------

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 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

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

Telefon: 0385 / 588 68-000
Telefax: 0385 / 588 68-800
E-Mail: poststelle@staluvm.vorpommern.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

per Mail
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung
Rostock

Telefon: 0385 588 / 68-204
E-Mail: A.Himpel@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel
Aktenzeichen: 5121.12-VR-055-018/24
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 31.05.2024

Entwurf B-Plan Nr. 19 Wohngebiet "Auf der Wieck"

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Durch die Planung sind agrarstrukturelle Belange nicht betroffen.

Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen
im Auftrag

Himpel

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 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:

Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 588 / 68-204
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Verbandsvorsteher

Bahnhofstraße 11, 18311 Ribnitz-Damgarten



bsd

Bürogemeinschaft für
Stadt- und Dorfplanung
Warnowufer 59
18057 Rostock

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen/Bearbeiter:

Bregulla

E-Mail:

bregulla@wbv-mv.de

Datum:

26.04.2024

TöB-Beteiligung B-Plan Nr. 19 der Stadt Marlow "Auf der Wieck"

Ihr Schreiben vom 02.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 08.03.2022 und 17.05.2023. Diese behalten weiterhin Gültigkeit.

Diese Schreiben fügen wir als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bregulla'.

Bregulla

Verbandsingenieur

per e-mail

Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Verbandsvorsteher

Bahnhofstraße 11, 18311 Ribnitz-Damgarten



2040

Ingenieurbüro
Voss & Muderack GmbH
Allerstorfer Chaussee 3b
18337 Marlow

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen/Bearbeiter:
Bregulla

E-Mail:
bregulla@wbv-mv.de

Datum:
17.05.2023

**Erschließung B-Plan Nr. 19 Wohngebiet „Auf der Wieck“, Marlow
hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Ihr Schreiben vom 12.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch o. g. Planungen werden keine durch unseren Verband zu unterhaltende Gewässer II. Ordnung oder diesbezügliche Anlagen berührt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig werden, bitten wir um Benennung und kartographische Darstellung dieser.

Diese Stellungnahme entbindet nicht von der Anzeige des Vorhabens bei der Unteren Wasserbehörde Landkreis Vorpommern-Rügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bregulla
Verbandsingenieur

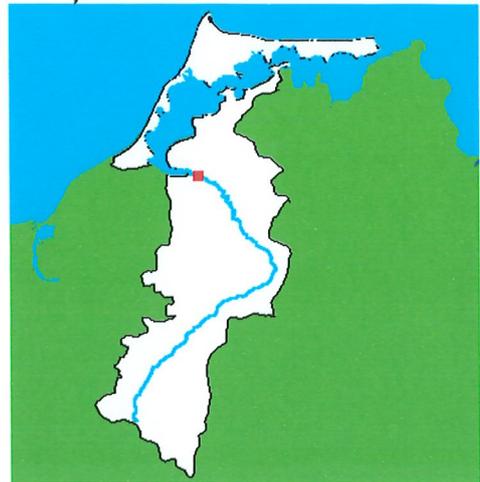
Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Verbandsvorsteher

Bahnhofstraße 11, 18311 Ribnitz-Damgarten

per e-mail



1980

bsd
Bürogemeinschaft für
Stadt- und Dorfplanung
Warnowufer 59
18057 Rostock

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen/Bearbeiter:

E-Mail:

Datum:

Bregulla

bregulla@wbv-mv.de

08.03.2022

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 19 „Auf der Wieck“ der Stadt Marlow
Vorentwurf 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow
hier: frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre Schreiben vom 21.02.2022 und 22.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens unseres Verbandes bestehen gegen o. g. Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken, da keine durch uns zu unterhaltende Gewässer II. Ordnung oder diesbezügliche Anlagen berührt werden.

Wir bitten um Mitteilung hinsichtlich Art, Umfang und kartografische Darstellung notwendiger Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen.

Diese Stellungnahme entbindet nicht von der Anzeige des Vorhabens bei der Unteren Wasserbehörde Landkreis Vorpommern-Rügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bregulla
Verbandsingenieur