



26. Mai 2021

2005 R 604

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

Hansestadt Stralsund
Postfach 2145
18408 Stralsund



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 20. April 2021
Mein Zeichen: 511.140.02.10124.21
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Christoph Löwen
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 413b
Telefon: 03831 357-2930
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: christoph.loewen@lk-vr.de
Datum: 17. Mai 2021

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohngebiet Prohner Straße" der Hansestadt Stralsund

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20. April 2021 (Posteingang: 22. April 2021) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom Januar 2021
- Begründung mit Stand von Januar 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Auf einer rund 4,5 ha großen Fläche östlich der Prohner Straße soll ein allgemeines Wohngebiet für bis zu 140 Wohneinheiten mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern entstehen. Darüber hinaus ist auch eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße, die an den Kreisverkehr Prohner Straße/Parower Chaussee angebunden werden soll. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Parallelverfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Bedenken.

Auf der Planzeichnung sind die geplanten Regelquerschnitte der Straßen dargestellt. Durch die Aufnahme in die Planzeichnung wird der Eindruck erweckt, als ob diese Normcharakter hätten. Tatsächlich sind sie nur informativ. Aus diesem Grunde sollte die Darstellung der Regelquerschnitte als Darstellung ohne Normcharakter gekennzeichnet werden oder bei Bedarf in die Begründung aufgenommen werden.

In der textlichen Festsetzung 2.2.1 zur Höhe der baulichen Anlagen wird „der festgesetzte Erdgeschossfußboden“ als Bezugspunkt definiert. Unklar bleibt, was hier mit „festgesetzt“ gemeint ist bzw. auf welche Festsetzung Bezug zu nehmen ist.

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



Die textliche Festsetzung II.1.1.2 der örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass jedes Gebäude mit einer Attika auszubilden sei. Eine Ausnahme ist lediglich für Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO bestimmt. Insoweit korrespondiert diese Festsetzung nicht mit der textlichen Festsetzung I.2.2.2 zur Höhe der baulichen Anlagen. Nach der vorliegenden Formulierung wäre der Dachüberstand, der nach örtlicher Bauvorschrift ausgeschlossen wird, der Regelfall und die Attika eher die Ausnahme. Im Interesse der Rechtsicherheit und -eindeutigkeit ist die Festsetzung zu überarbeiten.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Garagen nicht unter den Begriff der Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO fallen. Es ist somit fraglich, ob bzw. inwieweit die Ausnahmeregelungen zu Attika und zum Dachüberstands-Verbot in der örtlichen Bauvorschrift Nr. II.1.1.2 auch für Garagen gelten sollen. Ggf. ist die Festsetzung und die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Zudem weise ich darauf hin, dass der Begriff Carport baurechtlich nicht definiert ist. Was im allgemeinen Sprachgebrauch als Carport verstanden wird (laut Duden ein überdachter, an den Seiten offener Abstellplatz für Autos), entspricht einer offenen Kleingarage im Sinne von § 2 Abs. 2 GarVO M-V sowie dem Gebäudebegriff nach § 2 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V. Sofern der Begriff Carport Gegenstand normativer Regelung ist, muss ein Bezug zu einer (bau-)rechtlichen Definition hergestellt werden. In der vorliegenden Formulierung wird dem Carport mit seiner gesonderten Erwähnung eine andere rechtliche Bedeutung als einer Garage oder einem Stellplatz suggeriert. Es ist nicht ersichtlich, nach welcher (rechtlichen) Definition zwischen Garagen, Carport und Stellplätzen zu unterscheiden ist. Das wäre dann in der Begründung entsprechend zu erläutern. Mithin ist die spezielle Festsetzung im Sinne der Planrechtfertigung zu begründen.

Die Begründung gibt in der vorliegenden Fassung in weiten Teilen lediglich den Planinhalt wieder. Eine inhaltliche Erläuterung im Sinne einer Planrechtfertigung erfolgt dabei nicht. Sie ist damit nicht als Auslegungshilfe im Zuge etwaiger Befreiungs- oder Abweichungsanträge zur Bestimmung der Grundzüge der Planung geeignet.

Dies ist auch insbesondere im Hinblick auf die „Fläche mit besonderem Nutzungszweck“ erforderlich. Aus der vorliegenden Formulierung der Festsetzung lässt sich eine zwingende Zuordnung des Betriebswohnens zu der angrenzenden gewerblichen Nutzung bzw. des Steinmetzbetriebes nicht ableiten. Zudem ist fraglich, inwieweit hier, über die Gebäudehöhe hinaus, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten sollen. Zu erläutern ist zudem, inwieweit ggf. unter Anwendung des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO die erwähnten Lagerflächen als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der hier festgesetzten Baugrenze zulässig sein sollen.

In der Planzeichenerklärung sind in der Kategorie „Darstellung ohne Normcharakter“ die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - private Stellplätze und Garagen“ sowie „Umgrenzung für Nebenanlagen - private Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck des Baugebietes“ enthalten. In der Anlage zur Planzeichenverordnung sind die genannten Planzeichen unter dem Punkt 15.3 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB aufgeführt. Unklar bleibt daher, warum diese nicht ebenfalls in die Kategorie „Sonstige Planzeichen“ eingeordnet werden und warum sie keinen Normcharakter haben sollen. In der farbigen Fassung wäre dann eine dünne rot gestrichelte Linie zu verwenden.

Die Planzeichnung enthält ein Planzeichen mit der Abkürzung „LWS“. Erklärt wird es in der Planzeichenerklärung mit „LSW“ (Lärmschutzwand).

Das lila Planzeichen, welches am Rande der Fläche für „Betriebswohnen und Lager“ sowie zwischen Steinmetzbetrieb und WA 1.2 sowie WA 2.1 verläuft, ist nicht erklärt.

Im Verfahrensvermerk Nr. 11 muss der letzte Satz gemäß Kommunalverfassung heißen: „Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.“

Bodenschutz

Entgegen den Ausführungen auf Seite 59 unter dem Punkt 5.3.4. Schutzgut Boden im Teil II-Umweltbericht, dass keine Kenntnisse zu im Altlastenkataster erfassten Altlasten vorliegen, ist in dem Plangebiet laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen die Altlast „VEB Stadtwirtschaft“ mit den Teilflächen Werkstätten, Tankstelle, Garagen, Düngemittellagerung unter der Kennziffer AS_Z_73_0130 erfasst. Dies ist in den Planunterlagen zu korrigieren. Die altlastverdächtige Fläche befindet sich auf dem Flurstück 40/35 der Flur 3, Gemarkung Stralsund. Sie ist in den Planunterlagen zeichnerisch und textlich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

In Teil B der Satzung sollte folgender Hinweis übernommen werden:

„Die Tiefbaumaßnahmen sollten durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro begleitet werden (bodenkundliche Baubegleitung). Im Zuge der Tiefbaumaßnahmen sollten die PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe)-belasteten Aufschüttungsbereiche unter bodenkundlicher Baubegleitung eines Altlastensachverständigen abgetragen und deren fachgerechte Entsorgung durch die Einreichung der Entsorgungsnachweise bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nachgewiesen werden.“

Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2002 bestätigen Aufschüttungsbereiche. Auf Grund der historischen Nutzung und der vorhandenen Aufschüttungsbereiche können bei Tiefbaumaßnahmen mineralische Abfälle anfallen, die nur eingeschränkt wieder verwertbar sind. Es wurden Aufschüttungen mit Ziegel- und Betonresten und im Bereich der Tankstelle innerhalb der Aufschüttung Kohlengrus festgestellt. Bei Erdbauarbeiten ist mit verunreinigtem Boden zu rechnen, der in der Wiederverwertung eingeschränkt ist. Für die Beseitigung/Verwertung von Bodenaushub Z 1.1 sind höhere Kosten einzuplanen. In der Sondierung BS 2/02 im Bereich der Tankstelle wurden innerhalb der Aufschüttung Verunreinigungen des Unterbodens mit PAK nachgewiesen (PAK 6,78 mg/kg).

Wegen der nunmehr geplanten sensiblen Folgenutzung wird die Abtragung der mit PAK verunreinigten Aufschüttungsbereiche unter bodenkundlicher Baubegleitung eines altlastenkundigen Ingenieurbüros empfohlen. Die Entsorgungsnachweise sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen. Für den Abbruch der Gebäude ist eine Gefahrstoffkataster zu erstellen. Das Gefahrstoffkataster und die Entsorgungsnachweise sind beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen

Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Gewässer II. Ordnung werden von der Planung ebenfalls nicht berührt.

Alles anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation ist im Zuge der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Planung ist hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser gemäß EG-WRRL derzeit nicht abschließend beurteilungsfähig. Im Dezember 2020 wurden die Bewirtschaftungspläne für den Zeitraum 2022-2027 im Entwurf bekannt gemacht.

Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP_KO_4_16. Zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands sind hier Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung geplant. Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Lüssow bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Wenn der sich im Plangebiet ergebende Wasserbedarf nicht durch einen Rückgang des Bedarfs in einem

anderen Stadtteil oder dem nahen Umland ausgeglichen werden kann, ist ein wasserrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen. Die notwendigen Inhalte der Prüfung sind mit dem Dezernat 320 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie abzustimmen. Andernfalls ist der Nachweis zu führen, dass sich die Entnahmen für die öffentliche Wasserversorgung im betroffenen Grundwasserkörper durch die Planung nicht erhöhen.

Die Planung ist auch hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung nicht abschließend beurteilungsfähig. Der Verbleib des auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG ist die ortsnahe Versickerung der kanalisierten Ableitung in ein Oberflächen- oder Küstengewässer vorzuziehen. Es sollte deshalb geprüft werden, ob zumindest ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers versickert werden kann.

Erdaufschlüsse (auch Baugrundsondierungen) sind gemäß § 49 WHG vorab bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Dies gilt auch für die im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 geplanten Tiefgaragen und ggf. zu errichtende Unterkellerungen sowie Tiefgründungen.

Sofern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Naturschutz

Gegenüber der vorgelegten Planung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“ bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine wesentlichen Bedenken. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Grundsatz bestätigt, ist allerdings wie folgt zu überarbeiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist hinsichtlich der Berechnung der internen Kompensationsmaßnahme „Anlage einer Baumreihe entlang der Planstraße A2“ anzupassen. Die Berechnung weist in Summe ein Maßnahmenäquivalent von 1.225 KFÄ aus. Bei der Gesamtbilanzierung wird jedoch ein KFÄ von 1.325 aufgeführt. Im Ergebnis ist somit der Erwerb von 15.417 Ökopunkte und nicht 15.317 Ökopunkte erforderlich.

Der vorgesehenen Kompensation von 15.417 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-011 „Renaturierung Polder III Bad Sülze“ aus der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wird zugestimmt. Die Reservierung ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Äußerung seitens des Artenschutzes wird nachgereicht.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

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 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 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden 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 Plangrundlage ist nicht bezeichnet.

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen vorbereitet worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Abfallwirtschaft

Aus der Sicht des Landkreises Rügen, Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen bestehen gegen den o. g. Bauungsplan keine Bedenken, wenn die angegebenen Maße der Planstraßen A1, A2 und der Wendeanlage wie in der Planzeichnung umgesetzt werden. Der zentrale Standort für das Duale System ist ausreichend bemessen

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4