

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Postfach 2145
18408 Stralsund

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 9. Mai 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10150.23
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: 12. Juni 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96" der Hansestadt Stralsund hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 9. Mai 2023 (Posteingang: 15. Mai 2023) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 21. April 2023
- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 21. April 2023
- Begründung mit Stand vom 21. April 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hansestadt plant auf einem verkehrsgünstig gelegenen Standort ohne Siedlungsanbindung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ anzusiedeln. Die zulässige Verkaufsfläche soll insgesamt 28.500 m² (davon maximal 2.560 m² zentrenrelevante Randsortimente) betragen. Damit ist die hier geplante Verkaufsfläche etwas größer als die des Einkaufszentrums Strelapark. Die geplante Geschossfläche soll 42.800 m² betragen.

Ein erheblicher Flächenanteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) ist derzeit noch bahnrechtlich gewidmet. In der Fläche, die derzeit noch als „Betriebszwecke nach § 23 AEG“ gilt, sind rund 2/3 der überbaubaren Grundstücksfläche, ein Teil der Erschließungsstraße und der Parkplätze sowie sämtliche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geplant. Damit ist die erfolgreiche Entwidmung der Bahnfläche entscheidende Voraussetzung für die Wirksamkeit bzw. Umsetzung der Planung. Ohne eine Entwidmung ist der Standort für das geplante Vorhaben ungeeignet (keine Planrechtfertigung).

Parallel zur Aufstellung des VBB erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Da sich die Sondergebietsnutzung „Möbelmärkte“ nicht mit den Zweckbestimmungen der Anlagen bzw. Flächen als Eisenbahn des Bundes in Einklang bringen lässt, ist die Entwid-

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



mung der Flächen Voraussetzung. Eine Fortsetzung des FNP-Änderungsverfahrens ist (parallel zum Entwidmungsverfahren) bis zum Festsetzungsbeschluss möglich. Die Bekanntmachung der FNP-Änderung darf aber erst nach Bestandskraft des Entwidmungsbescheides erfolgen. Da der vorliegende VBB nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt ist, stellt sich die Frage, wie eine Rechtswirksamkeit des VBB vor Abschluss des Entwidmungsverfahrens möglich sein soll. Damit stellt sich die Regelung über § 9 Abs. 2 BauGB (textlichen Festsetzung Nr. 4 „Aufschiebend bedingte Zulässigkeit“) insgesamt in Frage.

Aber auch ungeachtet des Entwicklungsgebotes ergeben sich aus der Konstellation „VBB mit Durchführungsvertrag“ und der Zulässigkeit des Vorhabens zu zwei Zeitpunkten (nach Rechtskraft und nach Entwidmung) einige rechtliche Fragen.

Aus der vorliegenden Begründung geht eine Zustimmung der Bahn zur Entwidmung ihrer Bahnflächen nicht hervor. Es muss aber auf jeden Fall eine Entbehrllichkeitsprüfung für die zu entwidmende Flächen durch die Bahn stattgefunden haben und das Eisenbahnbundesamt und die DB AG sind im Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und zu den eisenbahnrechtlich relevanten Festsetzungen der Planung zustimmen.

Planzeichenerklärung:

In der Planzeichenerklärung sind alle in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen wiederzugeben und zu erläutern. Neben den Planzeichen zu den ‚planungsrechtlichen Festsetzungen‘ sowie den ‚nachrichtlichen Übernahmen‘ sind hier ‚Darstellungen ohne Normcharakter‘ enthalten. Die Bezeichnung ‚Plangrundlage‘ geht hier fehl.

Textliche Festsetzungen:

Die textliche Festsetzung unter 2.8 ‚Maß der baulichen Nutzung‘ findet ihre Rechtsgrundlage nicht in § 1 Nr. 12 BauGB.

Laut Präambel sollen mit der B-Plan-Satzung auf der Grundlage von § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften erlassen werden. In den textlichen Festsetzungen sind jedoch keine als solche bezeichnet.

Bodenschutz

Wegen der im Plangebiet erfassten Altlasten (Kohlebansen, Gefahrstofflager, Treibstofflager DK, Öllager südlich angrenzend an Lokschuppen 3, Güterwagenzerlegeplatz) ist die Altlastenproblematik durch weitere ingenieurtechnische Untersuchungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu klären und auszuräumen. Gutachten aus den Jahren 1992, 1994, 1995 und 1998 bestätigen Bodenkontaminationen.

Die Altlastverdachtsflächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung Teil A und in den textlichen Festsetzungen Teil B zu kennzeichnen.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Häusliches Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, Hansestadt Stralsund, wie geplant, zu übergeben.

Probleme für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden in der großflächigen Flächenversiegelung und der erforderlichen Niederschlagswasserbeseitigung gesehen. Hier sind sowohl das Grundwasser als auch die oberirdischen Gewässer zu betrachten.

Nach WRRL-berichtspflichtige Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene berichtspflichtige Gewässer, der Stralsunder Mühlengraben (NVPK-0800, Teilbereich Hoher Graben - Graben 6), verläuft unmittelbar westlich angrenzend an den überplanten Bereich. Direkte Auswirkungen durch die Bebauung werden vorliegend nicht gesehen. Allerdings ist die Leistungsfähigkeit des Grabens erschöpft und wei-

tere Einleitungen von Niederschlagswasser können nicht erlaubt werden. Der Graben ist der Hauptablauf der Talsperre Andershof und sein Abfluss wird über das Wehr am Ablauf der Talsperre bestimmt. Der Graben bildet die Hauptvorflut für die Niederschlagswasserab-
leitung aus Bereichen der Gewerbegebiete im Bereich Stralsund „Süd“ aus dem Bereich Tribseer Vorstadt.

Mit der Überplanung der Flächen sind Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser zwingend umzusetzen. Den Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Parkflächen und Fahrgassen wird zwingend gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserdurchlässigkeit dieser Flächen auch dauerhaft gegeben sein muss. Sofern diese nicht mehr vollumfänglich gegeben ist, sind die „Befestigungen“ zu erneuern. Auch die Dachbegrünung als Maßnahme zum Wasserrückhalt wird ausdrücklich begrüßt. Auf den verbleibenden Freiflächen sind Mulden in die Freiflächengestaltung zu integrieren, um einen Rückhalt im überplanten Gebiet zu gewährleisten, auch unterirdische Kiesrigolen sind möglich. Für die Überprüfung der Speicherkapazitäten und der Versickerungsleistung in den Untergrund sind Baugrunduntersuchungen unbedingt erforderlich. Es bestehen keine Anlagen des Abwasserbeseitigungspflichtigen im Bereich des Plangebietes zur Niederschlagswasserab-
leitung und die Kapazitäten des angrenzenden Grabens sind erschöpft. Die Möglichkeit der Versickerung entfällt, wenn die weitergehenden Untersuchungen zu den vorhandenen Altlasten, dies ausschließen, um die Mobilisierung von Schadstoffen zu vermeiden.

Um eine Einleitung in den angrenzenden Graben zu ermöglichen, müssten Voraussetzungen geschaffen werden, um eine quantitative Erlaubnisfähigkeit herzustellen. Hier bestehen u.a. nach erster Einschätzung folgende Möglichkeiten

- Schaffung von Speichervolumen im unterhalb gelegenen Grabenabschnitt.
Da dies auf Grund der oberhalb gelegenen Nutzungen wasserstandsneutral erfolgen muss, könnte dies problematisch sein
- Temporäre Reduzierung des Abflusses im Graben 6 durch eine Änderung der Bewirtschaftung der Talsperre Andershof
- Reduzierung des Zuflusses des Grabens 6/2/1 zum Graben 6 durch Ausnutzung von Rückhaltemöglichkeiten im Einzugsgebiet des Grabens 6/2/1

Wenn diese oder ggf. andere Möglichkeiten nicht umsetzbar sind, ist der Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück alternativlos, wobei hier wie bereits ausgeführt, auch ggf. vorhandene Altlasten ein Ausschlusskriterium sind.

Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes ist grundlegend für die weitere Überplanung des Gebietes. Es sind ausreichend Bodensondierungen in dem Bereich vorzunehmen, in welchem eine Versickerung erfolgen soll, um so die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nachzuweisen. In diesem Bereich ist auch die Beschaffenheit des Grundwassers zu prüfen, ob hier bereits Auswirkungen der vorhandenen Bodenkontaminationen erkennbar sind.

Eine gemeinsame Beratung (Hansestadt Stralsund, Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“) zur Niederschlagswasserbeseitigung wird empfohlen.

Das Vorhabengebiet liegt im Grundwasserkörper Stralsund (WP_KO_4_16). Dieser weist gemäß dem dritten Bewirtschaftungsplan sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserkörper gesehen. Die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung ist bezogen auf den Grundwasserkörper nur gering. Der Verbleib des Niederschlagswassers im Plangebiet würde die Beeinträchtigungen wieder aufheben..

Die Ausführungen zum Grundwasserkörper im Umweltbericht sind nur angerissenen und unter Berücksichtigung der Altlasten und sofern erforderlich auch die Versickerung von Niederschlagswasser zu den baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu qualifizieren.

Für den westlich des überplanten Gebietes verlaufenden Hohen Graben (Graben 6) ist ein pauschaler Gewässerentwicklungskorridor von beidseits 15 m ausgewiesen, der nicht bis in den überplanten Bereich hinein reicht.

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ggf. vorhandene Kontaminationen des zu entnehmenden Grundwassers sind zu beachten. Wie bereits im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung beschrieben, können sich auch bezogen auf die Beseitigung des Grundwassers Probleme (erforderliche Behandlung) ergeben.

Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung), 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 sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Naturschutz

Folgende Hinweise werden gegeben bzw. folgende Unterlagen zur Prüfung im weiteren Verfahren nachgefordert.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Es besteht gemäß Anlage 1 Punkt 18.6.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Pflicht zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Eingriffsregelung:

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung nach dem Landesmodell Mecklenburg-Vorpommern („Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Neufassung 2018“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 01.06.2018; (HzE 2018)) maßgeblich.

Den Planunterlagen lag eine Eingriffsbilanzierung bei, die aber nicht vollständig ist und daher überarbeitet werden muss. Vor allem die Kompensationsmaßnahmen wurden nur unzureichend beschrieben und gar nicht bewertet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht beurteilbar. Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018) erforderlich. Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen. Es ist zu berücksichtigen, dass großflächige ungenehmigte Rodungen und Mulchungen im Plangebiet im Jahr 2021 stattgefunden haben. Diese Arbeiten werden als vorbereitende Maßnahmen in Hinblick auf die Aufstellung des B-Planes gewertet.

Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Die eingereichte Biotoptypenkarte ist nicht lesbar und damit nicht beurteilbar. Es ist eine Karte in einer höheren Auflösung nachzureichen, die die entfernten Gehölzbestände mitberücksichtigt und die gesetzlich geschützten Biotope darstellt. Es ist zu beachten, dass die Untere Naturschutzbehörde die Gehölzbestände, die laut Begründung als PHX klassifiziert werden, als BLT bzw. BLM kartiert. Des Weiteren befindet sich der Biotoptyp VGR Uferseggenried im Plangebiet, welcher in der Biotoptypenliste nicht auftaucht. Diese Biotoptypen

sind nach § 20 NatSchAG MV geschützt, eine ausführliche Kartierung mit vollständiger Artenliste ist gemäß HzE 2018 notwendig sowie die Neuberechnung der KFÄs.

Da es sich um gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG MV handelt, wird eine Ausnahmegenehmigung notwendig, für die überwiegende Gründe des Gemeinwohles angeführt werden müssen und eine Verbandsbeteiligung durchgeführt werden muss. Es sind Realkompensationen zu planen.

Für einige Biotoptypen wurde ein Wertstufe von 0 ermittelt (z.B. Wirtschaftswege). In der Bilanzierung gingen alle Biotoptypen mit Wertstufe 0 nicht ein. Es ist jedoch der Biotopwert in die Berechnung mit aufzunehmen: 1 - Versiegelungsgrad. Der Versiegelungsgrad beträgt nur in wenigen Fällen 100%, daher ist das zu korrigieren und die EFÄs neu zu ermitteln.

Kompensationsmaßnahmen:

Es wurden kompensationsmindernde Maßnahmen geplant. Es besteht ein Defizit von derzeit 110.340 Flächenäquivalenten. Weitere Maßnahmen (extern) wurden noch nicht geplant. Eine Abgeltung über ein Ökokonto ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Es sind planfestgestellte Kompensationsflächen von der Gesamtplanung betroffen. Konkrete Planungen, wie und wo diese ausgeglichen werden sollen, fehlen.

Die kompensationsmindernden Maßnahmen sind mit Kompensationswerten in einer Tabelle dargestellt. Für die Anlage einer Wiese und für Strauchpflanzungen ist nicht ersichtlich, nach welcher Maßnahmenvariante laut HzE 2018 berechnet wurde. Dieses ist zu konkretisieren und sich nach den zur Anerkennung notwendigen Flächengrößen, Sicherungen etc. zu richten.

Die Kompensationsmaßnahmen sind noch in geeigneter Form zu sichern (z.B. durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB oder durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind langfristig rechtlich zu sichern. Die Flächenverfügbarkeit für die Maßnahme ist nachzuweisen. Zusätzlich muss der Grundstückseigentümer der unteren Naturschutzbehörde (UNB) gegenüber schriftlich erklären, dass das Flurstück auch keinem Pachtvertrag unterliegt, der dem naturschutzfachlichen Schutzziel (z.B. Bepflanzung mit Gehölzen) widerspricht. Die aufgeführten Nachweise sind der UNB unabhängig von der Art des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beim Grundbuchamt möglich.

gesetzlicher Baumschutz:

Eine Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt. Die Ausnahme für notwendige Fällungen sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzubeugen.

Es wurde ein Baumkataster eingereicht. Der Lageplan hat eine unzureichende Auflösung und ist nicht prüfbar.

In der Tabelle sind alle Bäume im Plangebiet mit Stammumfängen eingetragen. In die Ausgleichsbilanzierung wurden allerdings nur die Bäume aufgenommen, die Stämme mit >100 cm Umfang aufweisen. Laut Baumschutzkompensationserlass M-V ist bei mehrstämmigen Bäumen der Stammumfang aller Stämmlinge ab 50 cm Umfang zu addieren. Demzufolge

fallen weitere Bäume des Baumkatasters unter den gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG MV (zusätzlich zu Baumnummern 5 und 6 auch 7, 10, 18, 19, 21).

Notwendige Unterlagen Eingriffsregelung/Biotopschutz/Baumschutz:

1. Überarbeitete und lesbare Biotoptypenkarte.
2. Überarbeitete Eingriffs-Berechnung.
3. Ausgleichsberechnung mit Planung der Ausgleichsmaßnahmen sowie Darstellung der rechtlichen Sicherung.
4. Ausgleichsmaßnahmen für die planfestgestellten Kompensationsflächen.
5. Korrektur des Baumkatasters. Lesbarer Lageplan der Bäume.

Artenschutz

In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Bau- und Feldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden.

Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.

Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Planzeichnung übernommen werden:

„Für die Bau- und Feldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist.

Gleichzeitig wird auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG) verwiesen, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gemacht werden. Im genannten Merkblatt wird explizit auf entspre-

chende Festsetzungen zum Artenschutz im B-Plan und auf die Nachsorge (Monitoring zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen) abgestellt. Die Notwendigkeit bereits auf B-Planebene entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren und auch die Umsetzung etwa vertraglich oder dinglich zu sichern wird auch gerichtlich bestätigt. Zum Beispiel wurde ein Angebots B-Plan, der im Urteil des OVG (Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE) verhandelt wurde, aufgrund mangelnder Absicherung der geplanten Maßnahmen und somit einer mangelhaften Abwägung als nicht vollzugsfähig aufgehoben (OVG Münster/Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE, RN 30ff bzw. RN 38ff). Hierbei wurde zwar die mangelnde Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung gerügt, es dürfte aber bei Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des besonderen Artenschutzes, eine ähnliche Sicht des Gerichts angenommen werden.

Es ist also rechtlich begründet, dass auch Maßnahmen zum Artenschutz als Festsetzungen im B-Plan festgesetzt und entsprechend gesichert werden müssen - eine Übernahme als Hinweis reicht nicht aus.

Die UNB verweist zudem auf § 2 Abs. 4 BNatSchG und dass auf Flächen im Besitz der öffentlichen Hand, Naturschutz in besonderer Weise zu berücksichtigen ist. Dieses kann im laufenden Vorgang nicht erkannt werden: Bereits seit 2021 liegt ein artenschutzfachliches Gutachten zu einem Teilbereich der Fläche vor und ein weiteres Gutachten zu artenschutzrechtlichen Konflikten im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen zum B-Plan 23 stammt vom 15.11.2022. Die dortigen Ergebnisse liegen der Stadt sogar schon früher vor. Ferner wird in der Begründung auf einen weiteren artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) verwiesen, der offensichtlich ebenfalls bereits vorliegt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum nicht bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der UNB gemäß § 4 Abs. 1 BNatSchG diese Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden.

Es ist ebenfalls unverständlich, dass in der Begründung (Entwurf vom 21.04.2023) im Kap. „3.5 Grünflächen, Natur- und Landschaft, Artenschutz“ lediglich auf den Umweltbericht und den darin enthaltenen bereits erstellten AFB verwiesen wird - auf Inhalte/Ergebnisse wird nicht eingegangen, obwohl hier entscheidungsrelevante Maßnahmen enthalten sind.

Anmerkungen zu den derzeitigen Ausführungen zum Artenschutz

Der Artenschutz wird im Umweltbericht ab der Seite 92 abgearbeitet und verweist immer wieder auf die Ausführungen des Gutachters Jens Berg ohne dass in der frühzeitigen Beteiligung der Bericht selbst zur Verfügung gestellt wird. Die Ausführungen lassen sich daher bislang nicht abschließend einschätzen, allerdings lassen sich folgende offenen Punkte feststellen:

1. Das Vorkommen der Art Neuntöter wird möglicherweise nicht korrekt bearbeitet: Bei dieser Art ist das Brutrevier als Fortpflanzungsstätte geschützt und ein Verweis auf die Schaffung von 2 ha Ersatzlebensraum (wo soll dieser entstehen, ist es noch im räumlichen Zusammenhang?) kann hier zum jetzigen ohne die offensichtlich bereits vorhandenen Unterlagen nicht eingeschätzt werden.
2. Der Zeitraum einer Baufeldfreimachung ist auch sonst ungeeignet, da eine Reihe ubiquitär vorkommender Arten (Amsel, Ringeltaube) bereits im Februar mit dem Brutgeschäft beginnen können.
3. In Bezug auf die Zauneidechse werden zwar Maßnahmen benannt, allerdings sind diese bislang sehr unkonkret und es muss ebenfalls bezweifelt werden, dass vorhandene Lebensräume so stark aufgewertet werden können, dass damit die Lebensraumverluste (im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ausgeglichen werden können: Ein bereits jetzt von der Zauneidechse besiedelter Streifen mit einer Breite von maximal 8 m entlang der Bahn ist nicht ausreichend, um die großflächigen Vorkommen im Geltungsbereich

auszugleichen: Was wäre die durchschnittliche Breite? Wie groß ist die Gesamtfläche? Wie sehen die Flächen derzeit aus?

4. Das Thema Tötungsrisiko für die Zauneidechse (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht ausreichend behandelt: Bei einer Vergrümmungsmahd auf einer derartig großen Fläche steigt das Risiko von Fressfeinden (Turmfalke als Nahrungsgast nachgewiesen, Neuntöter als Brutvogel nachgewiesen, Krähenvögel weit verbreitet) erbeutet zu werden erheblich an, so dass diese Maßnahme denkbar ungeeignet ist - Dabei ist es daher unwichtig, dass gutachterlich eine vorsichtige bzw. schonende Mahd gefordert wird - also im Widerspruch zum Vorgehen beim Mulchen im November 2021 bei dem kein Tötungs- und Verletzungsrisiko gesehen wurde.
5. Das Thema Fensterkollisionen von Vögeln wird ebenfalls nicht korrekt abgehandelt und ein alleiniger Verweis auf die Verwendung reflexionsarmen Glases ist nicht ausreichend. Dieses wird auch in den Empfehlungen der staatlichen Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021, Link siehe nächster Absatz) so deutlich dargestellt. Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisikos sei vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) sowie auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) verwiesen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (gelbe oder rote Kategorie, siehe Bewertungsverfahren der LAG VSW) verpflichtend.

Hier sind entsprechende Maßnahmen im B-Plan zur Vermeidung des Kollisionsrisikos ebenso festzusetzen wie auch Maßnahmen zur Vermeidung von Kleintierfallen. Letztere finden sich unter

<http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter:

http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcrc_v2013.pdf).

Standortwahl und vorbereitende Arbeiten in den Vorjahren

Offensichtlich hat der Artenschutz bei der Standortwahl keine bzw. keine ausreichende Rolle gespielt, da hierbei vor allem das für den früheren Standort erhöhte Verkehrsaufkommen Grund war, nun diesen neuen Standort weiter zu verfolgen. Dabei war der Stadt bereits seit Anfang Herbst 2021 bekannt, dass der neue Standort erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte in sich birgt (z. B. Neuntöter, Zauneidechse) und aus Sicht der UNB ein erheblicher Flächenbedarf für Ausgleichsflächen besteht. Seit dem Gutachten des Gutachters Jens Berg vom 25.09.2021 im Auftrag des Straßenbauamtes im Zusammenhang mit dem Neubau der Bundesstraßenmeisterei und in Abstimmung mit der Stadt zum Teil auf städtischen Flächen stattfand, sind diese Vorkommen bekannt: So begründete das Amt für Planung und Bau auf eine Nachfrage zu Mulchungs- und Rodungsarbeiten im Geltungsbereich des jetzigen B-Plans 23 vom 12.01.2022 seine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Mulchungsarbeiten mit Verweis auf dieses Gutachten. Im Gegensatz zum damaligen Mulchen wird im aktuell im Umweltbericht zitierten Gutachten S. 98 von einer schonenden Mahd gesprochen, so dass Tiere nicht verletzt oder getötet werden, aber eben vergrämt werden - ein offensichtlicher Widerspruch zum Vorgehen der Stadt im Jahre 2021.

Gleichfalls führte das Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund in dessen bereits oben erwähnten E-Mail vom 12.01.2022 zu der jetzigen Fläche des B-Plans 23 aus, dass die Stadt sich vorbehält „die Fläche zum Erhalt des Landschaftscharakters - wie unzählige andere in der Hansestadt - auch zukünftig regelmäßig außerhalb der Brutperiode pflegen zu lassen.“ Mit keinem Wort wurde damals auf den bereits zu diesem Zeitpunkt geplanten

Möbelmarkt hingewiesen! Dieser Hinweis unterblieb, obwohl quasi zeitgleich mit den Mulchungsarbeiten im Herbst 2021 der Amtsleiter des Amtes Planung und Bau im Rahmen einer Presseerklärung mit den Worten zitiert wird: „Wir wollen den 'gordischen Knoten' endlich durchschlagen. Wir brauchen an diesem Ort eine vielfältige Mischung. Mit XXXLutz kann genau das hier erstmals gelingen.“ In derselben Bekanntmachung wird ein Plan des Möbelmarktes veröffentlicht, der an derselben Stelle liegt, wie der jetzige B-Plan 23. Hierzu verweist die UNB auf die entsprechende Bekanntmachung auf dem Nachrichtenportal der städtischen Stadtbibliothek vom 15.10.2021.

(<https://stadtbibliothek.stralsund.de/shared/Nachrichtenportal/Archiv/2021/10/Neuer-Standort-fuer-Moebelmarkt-XXXLutz-bekanntgegeben.html> - heruntergeladen am 21.09.2022). Es muss daher festgestellt werden, dass bekannte Planungen bei der Rechtfertigung der Mulcharbeiten nicht thematisiert wurden, obwohl der Zusammenhang mit der aktuellen Planung auf der Hand liegt. Dieses Vorgehen widerspricht zum einen erneut § 2 Abs. 4 BNatSchG als auch der Mitwirkungspflicht des § 52 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf die E-Mail Anfrage der UNB vom 11.01.2021. Im laufenden Aufstellungsverfahren wird von der UNB daher erneut auf die besondere Bedeutung des besonderen Artenschutzes auch bei Aufstellungsverfahren zu B-Plänen und die konstruktive Zusammenarbeit der aufstellenden Stadt und der UNB hingewiesen - es ist nicht nachvollziehbar, warum vorhandene Gutachten nicht frühestmöglich der UNB zur Verfügung gestellt werden.

Aus Sicht der UNB sind die Mulchungsarbeiten im Jahre 2021 im Geltungsbereich des nun vorgelegten B-Plans 23 offensichtlich als Arbeiten mit vorbereitende Charakter zu werten und dass hierbei offensichtlich geschützte Biotope sowie der besondere Artenschutz unberücksichtigt blieben: Offensichtlich und auch gemäß der eingereichten Unterlagen der Hansestadt Stralsund handelt es sich bei der damals gemulchten Fläche und jetzigen B-Plan 23 Fläche schließlich um einen Außenbereich im Innenbereich gemäß § 35 BauGB

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 96 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 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des o.g. Vorentwurfs 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 nicht geeignet, denn mindestens 7 der bezeichneten Flurstücke existieren nicht. Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird empfohlen.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle (angrenzenden) Flurstücke dargestellt und bezeichnet werden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Flurgrenzen sind nicht dargestellt.

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:

Zu 1.3.: Die Benennung des Plangebietes ist unrichtig, denn mindestens 7 der benannten Flurstücke existieren nicht.

Zu 1.4.: Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird empfohlen.

Sonstiges:

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

Abfallwirtschaft

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen gibt zu dem o. g. Vorentwurf folgende Äußerung ab:

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

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendepplattenrand 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 Bereitstellungs-ort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung, Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus:

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

Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen:

Um die Voraussetzung für eine Befahrung durch Abfallsammelfahrzeuge zu schaffen, sind die Anlagen des Plangebietes entsprechend o.g. Vorgaben zu dimensionieren. Sollten die Anlagen entsprechend der o.g. Vorgaben geschaffen sein, stellen wir eine Befahrung des Plangebietes in Aussicht. Eine Gewährleistung für eine Befahrung des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge können wir nicht geben, da wir davon ausgehen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Privatgrundstück handelt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4