Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat

Posteingang
Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege
07. Aug. 2024
1854

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

Hansestadt Stralsund
Postfach 2145
18408 Stralsund

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Eingang: 06. Aug. 2024
Zentrale Poststelle

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 4. Juli 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10212.24
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: bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 1. August 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg" der Hansestadt Stralsund
hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 4. Juli 2024 (Posteingang: 9. Juli 2024) 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 von Juli 2024
- Begründung mit Stand von Juli 2024
- Erholungslandschaft Devin mit Stand von März 2024
- Faunistischer Kartierbericht mit Stand vom 25 April 2024
- Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan mit Stand vom 27. Juni 2024
- Kartierbericht Biotope mit Stand vom 28. Juni 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange
Auf einer rund 23 ha großen, unbebauten Fläche zwischen Strelasund und Deviner Weg, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, plant die Hansestadt ein allgemeines Wohngebiet sowie eine 2,5 ha große Gemeinbedarfsfläche für „Schule“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und schließt damit die Lücke zwischen Andershof und den bereits realisierten Neubaugebieten Richtung Devin. Der Plan kann teilweise nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Daher wird die 25. Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist einer von mehreren geplanten Bebauungsplänen, die sich im Bereich Andershof/Devin in Aufstellung befinden und großflächig zu den bestehenden Wohngebieten neue Wohngebiete auf landwirtschaftlicher Fläche vorsehen. Insgesamt plant die Hansestadt im Stadtteil Andershof bis 2035 den Neubau von ca. 1.100 Wohnungen.

Zwischen dem Strelasund und dem jetzt geplanten Neubaugebiet liegt noch ein rund 60 m breiter Grünstreifen. Der nördliche Geltungsbereich (Flurstücke 36/5 und 36/7) befindet sich im 150 m Küsten- und Gewässerstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V, gemessen von der Mittelwasserlinie. Im Gewässerschutzstreifen soll der Ostseeküstenradweg sowie eine

Wohnbaufläche (WA 20.2 sowie der nördliche Teil von WA 20.4 und ein nicht überbaubare Grundstücksfläche von WA 20.1) entstehen.

Um das im Geltungsbereich liegende Schifffahrtszeichen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Ostsee „Oberfeuer" nicht durch Bebauung zu verdecken, soll eine langgezogene 50 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" beidseits der Richtfeuerachse die freie Sicht auf Ober- und Unterfeuer gewährleisten.

In der Begründung wird im Kapitel 1.1 „Anlass und Ziele der Planung" mit der Bezeichnung „Gemeinde Voigdehagen" der Eindruck erweckt, als ob Voigdehagen nicht zur Hansestadt gehören würde. Dies ist nicht der Fall, so dass der Begriff „Gemeinde" entfallen sollte.

In der Begründung wird in Kapitel 3.2 „Bestand und gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches" auf eine planfestgestellte Kompensationsfläche verwiesen. Der Planfeststellungsbeschluss erging für die 2. Strelasundquerung. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans auf Flurstück 36/7 sah er Kompensationsmaßnahmen vor, die von der DEGES auch umgesetzt wurden. Ein Teil dieser Kompensationsmaßnahme soll jetzt mit Wohnungsbauflächen überbaut werden. Ob eine solche Überbauung realistisch und umsetzbar ist, wird ebenfalls das weitere Verfahren zeigen. Neben der DEGES muss auch die Planfeststellungsbehörde Gelegenheit zur Stellungnahme bekommen. Vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung ist im weiteren Verfahren die Begründung durch entsprechende Ausführungen zur Konfliktbewältigung zu ergänzen.

Rund 60 Meter vom Geltungsbereich befindet sich das Steilufer zum Strelasund. Es ist bekannt, dass es hier zu Küstenrückgängen kommt. Der Bebauungsplan bzw. die Begründung sollte sich auch zum Umgang mit dem Küstenrückgang und den möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet äußern.

Sämtliche Planzeichen sind zu erklären, sowohl die mit, als auch ohne Normcharakter. Nicht erklärt sind beispielsweise die Abkürzungen F+R sowie F+R+W auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Planzeichenerklärung enthält das Planzeichen „gemischte Baufläche" Ein solches Planzeichen ist nur bei Flächennutzungsplänen zulässig (§ 5 Abs. 2 BauGB), da Bauflächen Darstellungen im FNP entsprechen. In Bebauungsplänen sind dagegen Baugebiete, wie beispielsweise „Urbane Gebiete" festzusetzten.

Bodenschutz

In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie:

- Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Böden unter Berücksichtigung aller relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG.
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen.
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen
- **Prüfung von Planungsalternativen**

nachvollziehbar darzulegen.

Eine Alternativenprüfung im bodenschutzrechtlichen Sinne sollte den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht werden und somit § 1 LBodSchG genügen. Um eine inhaltliche Untersetzung im Umweltbericht wird gebeten.

Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, wie und in welchem Umfang sich welche Wirkfaktoren auf den Boden und seine Funktionen auswirken. Aussagen zu den relevanten Wirkfaktoren, wie Versiegelung, Verdichtung, Überdeckung/Bodenauftrag und zur Erheblichkeit der Auswirkungen sind zu ergänzen. Es sollte zumindest der Umfang der abgegrabenen und versiegelten Böden in einer einfachen Verlustflächenbetrachtung dargestellt werden.

Entgegen den Ausführungen der Begründung auf Seite 7 herrschen im Plangebiet Böden mit Bodenwertzahlen >40 vor, teilweise finden sich Böden mit Bodenwertzahlen >50 vor. Ich gebe zu bedenken, dass diese laut Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP M-V) nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen und somit Ziel 4.5 (2) des LEP M-V der Planung entgegensteht.

Der durch die Versiegelung entstehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht nur durch eine Wiederherstellung gleichwertiger natürlicher Bodenfunktionen durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden.

Wasserwirtschaft
Das Vorhaben liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Innerhalb des B-Planes befinden sich keine Gewässer II. Ordnung.

Im vorliegenden Vorentwurf ist die Erschließung bezüglich des Niederschlagswassers sowie des häuslichen Schmutzwassers noch nicht enthalten. Diese soll im laufenden Verfahren ergänzt werden.

Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung werden sowohl durch die Bebauungsdichte (GRZ) als auch die Boden- und Grundwasserverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken bestimmt. Daher ist eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Zuge der Aufstellung des B-Planes notwendig. Daraus resultierend sind Vorgaben der möglichen Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 abzuleiten, welche in den textlichen Teil des B-Planes aufzunehmen sind, insofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers umgesetzt werden soll.
Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten relativ dichten Bebauung der Grundstücke (GRZ ≥ 0,3 mit einer 50 %igen Überschreitung) sowie der aus dem Umfeld bekannte Untergrundverhältnisse eine Anordnung von ausreichend groß dimensionierten Versickerungsanlagen auf den Wohngrundstücken als schwierig erachtet wird.
Generell wird der Einbau von Zisternen (als Speicher für eine Regenwassernutzung) seitens der unteren Wasserbehörde begrüßt, gilt aber ausdrücklich nicht als Möglichkeit der Beseitigung. Ebenso werden die vorgesehen Dachbegrünungen begrüßt.

Das häusliche Schmutzwasser ist an den Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier Hansestadt Stralsund, vertreten durch die REWA, zu übergeben.

Für die Bauarbeiten gelten die allgemeinen Forderungen zum Grundwasserschutz.

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Erdaufschlüsse (Baugrunduntersuchung) einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es sind die Anzahl und die Tiefe der Bohrungen anzugeben. Zudem ist ein Lageplan einzureichen. Das entsprechende Formular liegt bei.

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese als Gewässerbenutzungen bei der unteren Wasserbehörde nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Umweltbericht
Den Ausführungen des Umweltberichts in Bezug auf das Schutzgut Wasser wird seitens der unteren Wasserbehörde gefolgt.

Kompensationsmaßnahmen
Im Bereich der Kompensationsflächen am Deviner See (Maßnahme Überführung von Wirtschaftswald zu Naturwald; Dauerhafter Nutzungsverzicht) fließen die Gräben 15S, 15S/1 und 16:0.4Z. Sollte es zu einer Behinderung des Durchflusses mit erheblichem Rückstau in den Gewässern oder andere Beeinträchtigungen mit Auswirkungen auf den Oberlauf kom-

men, ist sicherzustellen, dass der zuständige Wasser- und Bodenverband diese beseitigen und somit seinen Unterhaltungspflichten nachkommen kann.

Naturschutz

Die vorgelegte Planung kann hinsichtlich des gesetzlichen Biotopsschutzes, der Biotoptypenkartierung und der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie der vorhandenen planfestgestellten Kompensationsfläche nicht nachvollzogen werden. Hierzu wären folgende Maßnahmen bzw. Angaben erforderlich:

1. Biotoptypenkartierung:

Entlang der östlichen Grenze verläuft auf dem Flurstück 57/29, Flur 1, Gemarkung Devin eine Baumhecke (BHB). Diese verliert nicht nur ihre ökologische Funktion, sondern auch ihren Status als gesetzlich geschütztes Biotop. Dieses ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es sind die mittelbaren Beeinträchtigungen zu berechnen.

Diese Hecke wurde in der Begründung und auch in der Biotoptypenkartierung als geschütztes Biotop nicht berücksichtigt.

2. planfestgestellte Kompensationsmaßnahme:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Vorhaben zum Teil auf einer planfestgestellten Ausgleichsfläche verwirklicht werden soll. Aus Sicht der UNB wäre der Bebauungsplan in der vorliegenden Entwurfsfassung daher in Teilen dauerhaft nicht vollzugsfähig. (vgl. BVerwG, Besch. vom 25.08.1998 - 4 NB 12.99, NuR 1998, 135).

Es wird die planfestgestellte Kompensationsmaßnahme E2 - „Ufersicherung und Anlage gehölzbestandener Offenlandbereiche zwischen Andershof und Devin" zu großen Teilen überplant. Es handelt sich um eine Kompensationsmaßnahme des Planfeststellungsbeschlusses zum Neubau der Bundestraße B96n, von der Ortsumgehung Stralsund bis zum Knotenpunkt Altefähr vom 09. Januar 2002.

Es fehlt die Zustimmung der planfeststellenden Behörde und die Änderung des Bescheides.

Als Ziel für diese Fläche müssen der dauerhafte Erhalt und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme stehen, nicht die Überplanung mit Bau- und Freizeitflächen.

Sollte jedoch eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses erfolgen und die Maßnahme auf einer anderen Fläche umgesetzt werden, ist der „time-lag" zu berücksichtigen. Nicht nachvollzogen werden kann die Aussage auf Seite 65 der Begründung, dass die Wiederherstellung der Biotopfunktionen in einem entsprechend kurzen Zeitraum ohne ein erhebliches time lag erfolgen kann und die Ausgleichsfläche daher bei der nachfolgenden Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung unberücksichtigt bleibt, um eine Überkompensation zu vermeiden, da sie erst vor drei Jahren angelegt wurde. Die Plangenehmigung ist aus dem Jahr 2002, ein Schreiben der Hansestadt Stralsund vom 22. September 2010 weist die DEGES als Zuständige für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen darauf hin, dass die Maßnahme zeitnah mit der Straßenbaumaßnahme fertig gestellt werden sollten. Das bedeutet, dass die Maßnahmen schon seit ca. 2007 angelegt hätten sein müssen und damit eine Zeitdifferenz von 17 Jahren zu 2024 vorliegt. Der time-lag durch späte Realisierung ist zu berücksichtigen.

Zudem gab es im Jahr 2017 Rodungen in diesem Bereich, die in der Bewertung zu berücksichtigen sind.

3. Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Ein Teil der zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche auf Flurstück 36/2, Flur 2, Gemarkung Andershof befindet sich im Küstenschutzstreifen.

Eine Bebauung ist nach § 61 BNatSchG sowie § 29 NatSchAG MV verboten.

4. Eingriffsregelung:
Bei der Ermittlung des Eingriffs richtet sich die Stadt Stralsund nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (MLU 2018; „HzE 2018"); siehe 4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Begründung Seite 63).

Es ist die Bilanzierung zu aktualisieren:
1. Die mittelbaren Wirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop Baumhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze (siehe 1. Biotoptypenkartierung) sind in die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente aufzunehmen.
2. Laut 4.1.3. (S. 64 der Begründung) werden Grünflächen und Pflanzflächen im zukünftigen B-Plan sowie die Fläche, für die eine Realkompensation erfolgen soll, nicht in der Eingriffsbilanzierung bilanziert. Es sind alle Fläche zu bilanzieren, die verändert werden, der zukünftige Ausgleich auf eben diesen Flächen ist in der Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und der Eingriffsbilanz gegenüber zu stellen.
3. Es sind die Biotopbeeinträchtigungen im 200 m-Wirkbereich auf die gesetzlich geschützten Biotope KKI/WXS; KSE, KVR/KSE und NI zu berücksichtigen, da durch die zukünftig erhöhte Bewohnerzahl in diesem Stadtteil der Nutzungsdruck auf diese Gebiete steigt sowie z. B. Auswirkungen wie Lichtverschmutzung durch die Wohnbebauung, freilaufende Haustiere wie Hunde und Katzen, veränderte Geräuschkulisse und erhöhte Zahl von Strandbesuchern/Spaziergängern, die auf diesen Bereich neu einwirken.

5. Kompensationsmaßnahmen:
interne Kompensationsmaßnahmen:
Es werden als interne Maßnahmen die Anlage von Grünflächen (G1 und G2) nach Maßnahme 2.31 der HzE 2018 sowie von Anpflanzflächen (AF 1, 2 und 3) nach Maßnahme 6.31 der HzE 2018 und die Pflanzung von 88 Alleebäumen an den Planstraßen geplant.

Es ist die Planung in folgenden Punkten anzupassen, damit sie nachvollziehbar ist:
1. Maßnahme 6.31: Es sind standortheimische Baum- und Straucharten zu wählen, die geplante Douglasie und Große Küstentanne darf nicht verwendet werden. Es sind die Vorgaben der Maßnahmenbeschreibung der HzE zu berücksichtigen. Die Maßnahme kann nur auf den Flächen angerechnet werden, die bisher Ackerflächen waren, nicht auf den schon hochwertigen Flächen der Kompensationsmaßnahme.
2. Maßnahme 2.31: Es sind die Vorgaben der Maßnahmenbeschreibung der HzE zu berücksichtigen. Diese Maßnahme kann nur auf den Flächen angerechnet werden, die bisher Ackerflächen waren, nicht auf den schon hochwertigen Flächen der Kompensationsmaßnahme.
3. Es scheint einen Berechnungsfehler in der Tabelle auf Seite 75 der Begründung zu geben (Anlage Grünflache G2).

externe Kompensationsmaßnahmen:
Externe Ausgleichsfläche „Naturwald am Deviner See": die noch notwendigen KFÄ sollen über diese Maßnahme gebucht werden.

Diese Maßnahme kann als Ausgleichsmaßnahme nicht nachvollzogen werden: Es wird ein Wald in Anspruch genommen, der laut Punkt 6.1 der Beschreibung „Erholungslandschaft Devin - Naturwald am Deviner See", Stand März 2024, bereits eine sehr lange Zeit (letzte Nutzung nicht mehr nachweisbar) nicht genutzter Wald sein soll.

Es ist nicht nachvollziehbar, nach welchem anerkannten Bilanzierungsmodell diese Maßnahme geplant wurde und welche ökologischen Vorteile sich für die Fläche ergeben.

Durch Ausgleichsmaßnahmen soll eine ökologische Aufwertung der betroffenen Flächen erfolgen. Das ist bei dieser Maßnahme nicht zu erkennen. Ein Wald ohne Nutzung soll in einen Wald mit Nutzungsverzicht überführt werden.

Bei der Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen hat sich die Gemeinde nach einer anerkannten Prüfmethode (§ 2 Abs. 4 BauGB) zu richten. Soweit die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern für die Ausgleichsbilanzierung nicht zur Anwendung kommen sollen, kann eine andere anerkannte Prüfmethode gewählt werden, über die dann auch der Eingriff bestimmt wird.

Es ist nicht erkennbar welche Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen sind. Hierzu können neben Festsetzungen und Verträgen auch sonstige geeignete Maßnahmen auf Gemeindeflächen getroffen werden, die ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde voraussetzen (siehe auch BVerwG 4 BN 37.03). Bewährt haben sich dafür beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.

Für die Bilanzierung des Eingriffs dieses B-Plans wird die HzE 2018 als Bewertungsmodell angeführt, dann aber von deren Richtwerten abgewichen. Das ist nicht möglich.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist der Ausgleichsbedarf des Eingriffes durch den B-Plan nicht gedeckt.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung aufzunehmen, nicht als Hinweise.

6. gesetzlicher Baumschutz:
Es sind Zufahrten durch die Alleebaumreihe am Deviner Weg geplant. Es sollen dafür 4 Alleebäume gefällt werden, die im Verhältnis 1:3 an den Planstraßen ersetzt werden sollen.

Dafür ist eine Verbandsbeteiligung durchzuführen und ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Zudem sind Zufahrten zu privaten Grundstücken durch die bestehende Allee geplant. Hier liegt kein öffentliches Interesse vor, eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Auch hierfür wäre zudem eine Verbandsbeteiligung durchzuführen.

7. Artenschutz:
Im vorliegenden Fall wird eine planfestgestellte Ausgleichsfläche für die Rügenquerung (neue Rügenbrücke) durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen. Diese darf jedoch nicht umgenutzt werden, ohne dass es ein mit einem entsprechenden Ergebnis abgeschlossenes offizielles Änderungsverfahren durch die Planfeststellungsbehörde gibt. Eine Umnutzung dieser Flächen ist aus Sicht der UNB insoweit nicht zulässig. Auf der Fläche wurden bereits in der Vergangenheit relevante Vogelarten wie der Neuntöter, Feldschwirl und weitere Arten festgestellt. Auch in der aktuellen Kartierung gibt es Nachweise wertgebender Vogelarten wie Neuntöter, Braunkehlchen und Grauammer.

Bei der Art Neuntöter gilt das gesamte Brutrevier als Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und bei den Arten Braunkehlchen, Schwarzkehlchen oder auch Grauammer muss geprüft werden, ob mit der Planrealisierung das Störungsverbot realisiert werden würde. Eine Betrachtung und Herleitung der lokalen Population und der jeweiligen Erhaltungszustände hat bisher nicht stattgefunden.

Sofern hier eine Wohnnutzung realisiert wird, würde es mit Sicherheit zum Auslösen der Verbotstatbestände kommen, da die derzeitigen Habitate weitgehend überplant und durch Gebäude und/oder einem engen Wegenetz (Hundeauslauf, ständige menschliche Präsenz, Beleuchtung, häufige Pflege) entwertet werden.

Hinsichtlich der Kartierungen (Brüro Frase, 2023) wird im Bericht festgestellt, dass durchaus mit Vorkommen von Kammmolch und anderen Amphibienarten gerechnet werden muss: Ein Gewässer konnte aufgrund der Einzäunung nicht untersucht werden (Kartierbericht, S. 9 und S. 12), so dass über eine Potenzialanalyse unter Beachtung des „Worst Case Szenarios“ eine mögliche Betroffenheit analysiert werden müsste. Ferner ist aufgrund des tro-

ckenen Kartierjahres 2023 nicht auszuschließen, dass im laufenden „viel nasseren“ und eigentlich auch „normaleren“ Jahr die ausgetrockneten Gewässer wieder wasserführend waren und Amphibien reproduzieren konnten. Die Formulierungen in der Begründung sind daher kritisch zu sehen, zumal „artenschutzrechtlich nicht relevant“ verkennt, dass artenschutzrechtlich „nur“ national besonders geschützte Arten wie der Seefrosch oder auch nachgewiesene Reptilien wie die Waldeidechse im Rahmen der Eingriffsregelung dadurch auch für die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG relevant sind.

Bei den anlagebedingten Wirkungen fand keine Betrachtung des Kollisionsrisikos mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen statt (siehe hierzu die bekannten Empfehlungen zur transparenten und nachvollziehbaren Auseinandersetzung mit diesem artenschutzrechtlich zwingend zu berücksichtigenden Konflikt: LAG VSW 2021, beim Eintreten der gelben oder roten Kategorie wären Vermeidungsmaßnahmen bereits auf Ebene der Eingriffsregelung, aber auch gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG zwingend umzusetzen). Für Neubauten wäre eine Prüfung/Einschätzung des Kollisionsrisikos zwingend bereits auf Ebene des B-Plans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Ausdrücklich begrüßt werden Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Kleintierfallen gemäß Seite 62 der Begründung. Diese sind jedoch auch bereits auf Ebene des B-Plans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zwingend festzusetzen - die Begründung entfaltet alleine keine Rechtskraft - werden jedoch vermeidbare Beeinträchtigungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG nicht vermieden, ist der Eingriff nicht zulässig.

Für die „nur“ national besonders geschützten Arten müssen daher entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bereits auf Ebene der Eingriffsregelung geplant und umgesetzt werden, um die Voraussetzungen der Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erfüllen.

Laut Festsetzungen sind derzeit keinerlei Maßnahmen zum Artenschutz geplant, keinerlei vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und auch keine ausreichenden Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Dieses ist für eine mangelfreie Abwägung der mehr als unerheblichen artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Bauleitplanung derzeit nicht ausreichend. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird angekündigt, liegt aber noch nicht vor.

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

Ausrückzeiten der Feuerwehr
Unter Punkt 3.3 der Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Stralsund von 2021 heißt es:
Mit einer planerischen Eintreffzeit von 10 Minuten kann fast das gesamte Stadtgebiet lediglich mit Ausnahme des dünn besiedelten Stadtteils Devin abgedeckt werden.

Der beplante Bereich befindet sich im Grenzbereich des Stadtteils Devin. Die realen Ausrückzeiten gemessen an vergangenen Einsätzen unter Punkt 5.1 der Brandschutzbedarfsplanung spiegeln ebenfalls wieder, dass die geplanten 10 Minuten zum Ausrücken der Feuerwehr aufgrund der langen Wege nicht erreicht werden können.

In der Brandschutzbedarfsplanung wird stehts davon ausgegangen, dass dieser Bereich „dünn besiedelt“ ist. Dies ändert sich jedoch mit der beabsichtigten Bebauungsplanung.

Auch nach Aussagen der Berufsfeuerwehr Stralsund können die in der Brandschutzbedarfsplanung gesetzten Zeiten für das geplante Gebiet aktuell nicht erreicht werden.

Löschwasser
In dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Regellungen zum Löschwasser vorhanden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in die Planung mit aufzunehmen. Dabei sollen die konkreten Löschwasserentnahmestellen festgelegt werden.

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

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.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.
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

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung/zweckmäßige Zerlegung oder Baulandumlegung empfohlen.

Abfallwirtschaft

Um sicher zu stellen, dass Straßen und Anlagen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, sind öffentliche Verkehrsflächen nach den Vorgaben der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ zu schaffen.
Mit den Planstraßen A und B (jeweils 6,00 m Fahrbahnbreite) werden innerhalb des Plangebietes Umfahrungsmöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge errichtet.

Die Planstraßen C und D bieten ebenfalls Umfahrungsmöglichkeiten, sind jedoch mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und 4,00 m nicht als Fahrwege mit Begegnungsverkehr geeignet. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m besitzen, um von Abfallsammelfahrzeugen sicher befahren werden zu können. Somit kann eine Befahrung der Planstraßen C und D mit Abfallsammelfahrzeugen aktuell nur als Fahrweg ohne Begegnungsverkehr in Aussicht gestellt werden, vorausgesetzt sichere Entsorgungsfahrten sind möglich.

Die Planstraße E kann durch Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren werden, da weder eine für Abfallsammelfahrzeuge sichere Umfahrungsmöglichkeit, noch eine für Abfallsammel-

fahrzeuge geeignete Wendeanlage auf öffentlichem Raum am Ende der Straße vorhanden ist. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege werden durch Abfallsammelfahrzeuge ebenfalls nicht befahren, da keine ausreichende Tragfähigkeit vorhanden ist.

Die Abfallbehälter, Abfallsäcke und anfallender Sperrmüll müssen zum Zweck der Entleerung und Einsammlung an die nächste, für Abfallsammelfahrzeuge benutzbare Durchfahrtsstraße bereitgestellt werden.

Sollte beabsichtigt werden, verkehrsberuhigende Bereiche bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mittels Verkehrspollern von anderen öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen, weise ich darauf hin, dass die Poller an den Entsorgungsterminen für alle Abfallarten (inklusive Sperrmüll) vorab vom Grundstückseigentümer zu entfernen sind, damit die Abfallsammelfahrzeuge ungehindert und reibungslos eine Straße befahren zu können.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter