47; 50; 51; 52; 53

Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat

Posteingang
Amt für Planung und Bau
17. Juli 2018
2394

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

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Postfach 2145
18408 Stralsund

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Eingang am: 16. Juli 2018
Zentrale Poststelle

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 43.42 10080-18-41
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: **Bau und Planung**
Team: **Bauleitplanung**
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: 11.07.2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich" der Hansestadt Stralsund
hier: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Dr. Badrow,

mit Schreiben vom 5. Juni 2018 (Posteingang: 12. Juni 2018) wurde ich um Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:
- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: Mai 2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: Mai 2018

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

<u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u>

Auf rund 4 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche nördlich der Ortslage von Voigdehagen soll in landschaftlich attraktiver Lage ein allgemeines Wohngebiet für den Eigenheimbau mit ca. 26. Baugrundstücken und maximal 52 Wohneinheiten entstehen. Bei der in der Begründung getroffenen Annahme von durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich daraus eine voraussichtliche Einwohnerzahl 130 Einwohnern. Der Bebauungsplan soll der Flächenbereitstellung für die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in attraktiver Lage dienen, Wohnfolgeeinrichtungen und in Teilbereichen auch Ferienwohnungen zulassen und den Stadtteil Voigdehagen stärken. Das allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 2 ha. Die zulässige Grundfläche liegt bei insgesamt rund 6.500 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt sind im Plangebiet westlich des Voigdehäger Teiches keine Bauflächen dargestellt, so dass im Parallelverfahren der FNP mit der 17. Änderung so geändert werden soll, dass sich der vorliegende B-Plan aus den zukünftigen Darstellungen des FNP entwickeln wird. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

In der Planzeichenerklärung wird unter der Überschrift „Art der baulichen Nutzung“ nur „Wohnbauflächen“ aufgeführt. Dies ist nicht zulässig, da gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im FNP Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden dürfen. In Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 3 BauNVO ausschließlich Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO zulässig. Aus der Nutzungsschablone, den textlichen Festsetzungen und der Begründung geht hervor, dass ein allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen. In der Planzeichenerklärung ist das Wohngebiet aufzunehmen und das „WA“ zu erklären.

Bodenschutz/Altlasten

Bodenschutzrechtliche Belange stehen der Planaufstellung nicht entgegen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnistand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind.

Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiet:
Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung Andershof I und grenzt direkt an den Voigdehäger Teich als Schutzzone II. Es sind alle Maßnahmen auszuschließen, die eine Beeinträchtigung des Grundwasser und vorliegend auch des Voigdehäger Teiches als Oberflächengewässer bedeuten.

Jegliche Bohrungen, ob zur Errichtung eines Brunnens oder zur Erdwärmenutzung, sind verboten, ebenso die Errichtung von Kellern, die bis in das Grundwasser reichen bzw. die Geschütztheit des Grundwassers reduzieren.

Oberflächengewässer:
Außer dem Teich selbst werden keine oberirdischen Gewässer im Sinne des Wasserechtes tangiert.

Abwasserbeseitigung:
Beseitigungspflichtig ist gemäß § 40 LWaG die Hansestadt Stralsund. Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist zwingend der Stadt leitungsgebunden zu übergeben. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Teich (als engere Schutzzone der Wasserfassung) muss wasserbehördlich im Einzelfall geprüft werden. Ob die geplante Behandlung ausreichend ist, muss im Rahmen der Erschließungsplanung im Detail geprüft werden. Grundsätzlich ergeht die Forderung, dass die Einleitung eine Verschlechterung des Gewässers ausschließen muss. Es sind in jedem Fall Havariemaßnahmen vorzusehen.

Naturschutz

Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen für Seen und Teiche mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden.

In der vorgelegten Planung wurden die Baugrenzen vollständig außerhalb des Schutzstreifens angelegt. Mit der Planung ist aber ebenfalls abzusichern, dass auch außerhalb der

Baugrenzen zulässige Baulichkeiten (z.B. Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten u. ä.) im Gewässerschutzstreifen ausgeschlossen sind.

Im Planbereich befinden sich ganz bzw. teilweise zwei gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

- Eine Senke mit Kleingewässer im südlichen Bereich wurde ordnungsgemäß in die Planzeichnung eingetragen und der Schutz der Fläche abgesichert.
- Eine Feldhecke am Voigdehäger Weg kann laut Planunterlagen nicht erhalten werden.

Nach § 20 NatSchAG M-V sind im Geltungsbereich eines geschützten Biotopes alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig. Im weiteren Verfahren ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen eine Ausnahme vom Biotopschutz zu stellen. In diesem Verfahren sind gemäß §30 Abs. 2 NatSchAG M-V die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen. Die erforderliche Kompensation eines Biotopverlustes hat gleichwertig und gleichartig zu erfolgen.
Die Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope im Bestand und auch aller anderen Biotope des Plangebietes sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Digitalisierung der Flächen und die Kartendarstellung sollten mindestens im Maßstab der Planzeichnung erfolgen. Ein Lageplan zur Biotopkartierung lag den Planunterlagen nicht bei und ist daher nachzureichen.

Aus der Begründung zum B-Plan ist zu entnehmen, dass sich im Plangebiet nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume befinden. Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gem. der § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.

Die Aussagen zur Eingriffsregelung wurden auf der Grundlage der am 01.06.2018 per Erlass eingeführten „Hinweise zur Eingriffsregelung“ geprüft. Die vorgelegte Eingiffsbilanzierung kann nur teilweise bestätigt werden. Unter Punkt 5.4.2 sollte die Berechnung des Eingriffsäquivalentes für Biotopbeseitigung und Biotopverlust erfolgen. Die Berechnung ist unvollständig, u.a. wurde der Verlust des Biotoptyps Lehmacker (später Hausgärten und Bauflächen) nicht einbezogen.
Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten.

Für die Kompensationsmaßnahme A1 wird im GOP (Punkt 7.1)in Übereinstimmung mit der aktuellen HzE eine Wiesenmahd nicht vor dem 1.7. eines jeden Jahres beschrieben. Die textliche Festsetzung (Punkt 5.1) stimmt damit nicht überein und ist entsprechend zu ändern. Zu ergänzen ist die vorgeschriebene Mahd mit einem Messerbalkenmähwerk.

Für die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen (A2 und Pflanzung von 11 Einzelbäumen), die ebenfalls als Kompensationsmaßnahmen berechnet wurden, sind die Baum- und Straucharten im B-Plan verbindlich festzusetzen.

Die Änderungen des Landschaftsplanes und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden bestätigt.

Kataster und Vermessung
Die Prüfung des o.g. 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.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt.

In der **Begründung** unter Punkt 2. „Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum" ist die Gemarkungsbezeichnung von Stralsund in Voigdehagen zu ändern.
Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.

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

Abfallwirtschaft
Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung.

Bitte nehmen Sie für Abfallentsorgung folgenden Hinweis mit auf: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 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."

Zusätzlich bitte ich Sie, für die weitere Planung Folgendes 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 Paragraphen 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 Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 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 Wendeplattenrand 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 Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“
Das bedeutet:
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. Anliegerstraßen und -wege 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 beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. 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 Durchfahrschleusen 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 der Paragraph 15 Absatz 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.“

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 m^3/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 Hilfeleistungen 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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3