

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Hansestadt Stralsund
Postfach 2145
18408 Stralsund

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 3. März 2020
Mein Zeichen: 511.140.02.10096.20
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Christoph Löwen
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
413b
Zimmer:
Telefon: 03831 357-2930
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: christoph.loewen@lk-vr.de
Datum: 7. April 2020

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande" der Hansestadt Stralsund

hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 3. März 2020 (Posteingang: 3. März 2020) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom Oktober 2019
- Begründung mit Stand vom Oktober 2019

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Auf einer rund 22 ha großen Fläche im Stadtteil Grünhufe-Freienlande, die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde, sollen etwas über 100 Wohngebäude, vorwiegend für den Eigenheimbau, errichtet werden. Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Kapazität von 160 Wohneinheiten und 340 Einwohnern in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Über 50% des Gebietes sollen in Zukunft als Grün- und Ausgleichsfläche dienen sowie als naturschutzrechtlich geschützte Biotope ausgewiesen werden. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen gibt es hiergegen keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass die in der Präambel angegebene Rechtsgrundlage der Landesbauordnung nicht dem letzten Stand entspricht, da sie zuletzt durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBL. MV S.682) geändert wurde.

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



Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete sind von den Planvorhaben nicht betroffen.

Im B-Plangebiet selbst liegen keine Oberflächengewässer. Der Stralsunder Mühlgraben (Graben 2), in den über das Grünhufer Bruch 90 % des im B-Plan-Gebiet anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet werden sollen, unterliegt der Berichtspflicht nach EU-WRRL. Das Grünhufer Bruch gehört zum Gewässerentwicklungsraum des Grabens. Es sind hier u. a. Maßnahmen zur Wiederherstellung des gewässertypischen Abflussverhaltens und Habitatverbesserungen im Gewässer durch Laufveränderungen, Ufer- oder Sohlgestaltung und die Verbesserung von Habitaten im Uferbereich geplant.

Durch die Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund GmbH wurde bei der unteren Wasserbehörde bereits ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ins Grünhufer Bruch gestellt. Der im Abschnitt 2.2.5 erwähnte Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit behandelt jedoch nur den Unterlauf, der im Wesentlichen durch die Funktion der Ablaufschwelle am Ausgang des Grünhufer Bruches bestimmt ist. Der Nachweis, dass der mit der Einleitung verbundene höhere Wasserstand im Bruch nicht zu einem stärkeren, nicht vertretbaren Rückstau im Oberlauf Richtung Freienlande führt, steht noch aus.

Das Niederschlagswasser bedarf entgegen der Aussagen im Abschnitt 2.2.5 vor der Einleitung einer Behandlung. Zwar wird bei der formalen Betrachtung nach DWA Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die zulässige Belastung nicht überschritten, es ist jedoch zu beachten, dass eine wasserwirtschaftliche Unterhaltung des Grünhufer Bruches aus naturschutzfachlichen Gründen nur sehr eingeschränkt möglich sein wird. Es ist deshalb ein Sandfang in geeigneter Dimensionierung vorzuschalten. Ob der Rückhalt durch Staukanäle innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausreicht oder eine andere Rückhalteeinrichtung benötigt wird, kann erst nach Vorliegen des o. g. ergänzenden Gutachtens zu den Auswirkungen im Oberlauf beurteilt werden.

Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation im Bereich Lindenallee ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu gewährleisten. Durch die Hansestadt Stralsund ist ferner zu prüfen, ob diese zusätzlich in den Graben 3/1 einzuleitende Menge bereits in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 11.07.2019 berücksichtigt ist. Ggf. ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Naturschutz

Für den B-Plan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ liegt keine artenschutzrechtliche Prüfung in Form eines Artenschutzfachbeitrages vor. Die getätigten Aussagen zum Artenschutz sowohl in der Begründung zum B-Plan - Umweltbericht als auch im Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht vollständig beurteilungsfähig. Vor allem die artenschutzfachlichen Auswirkungen der o. g. Planung auf den Grünhufer Bruch sind nachzuarbeiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ist zu überarbeiten und anzupassen. Insbesondere die „Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung“ (Kap. 6.3.4 & Tab. 14) ist unvollständig. Nachfolgend aufgeführte Biotope wurden in der Berechnung nicht oder unvollständig berücksichtigt, obwohl ein gesetzlicher Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V vorliegt.

- Biotop BHF Nr. 43 „Strauchhecke“ (2 x)
- Biotop BFX Nr. 11 „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten“ (2 x)
- Biotop BFX Nr. 18 „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten“ (nur 1x berücksichtigt)

Generell ist die Anwendung des Wirkfaktors bei der „Bestimmung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung“ auf die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 (Anlage 5) anzupassen. Es sind nur zwei Wirkfaktoren, mit den Werten 0,15, i. d. R. im 50 m Wirkungsbereich und 0,5, i. d. R. in den 200 Wirkungsbereichen zulässig. Eine weitere Differenzierung hinsichtlich der bereits bestehenden Entfernung zum Stadtrand ist nicht vorgesehen und muss dementsprechend angepasst werden.

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 bis 96 m³/h je nach Bebauungsart, sind 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 21. 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. B-Planes (Entwurfes 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.

Die Flurstücksnummer 273/60 ist nachzutragen.

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

Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3