

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



III
3.
Ø I

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

Amt Recknitz-Trebetal
Herrn
Marc Denulat
Karl-Marx-Str. 18

18465 Tribsees

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 09.08.2024
Mein Zeichen: 44
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Umwelt
Fachgebiet / Team: Umweltschutz
Auskunft erteilt: Herr Gernetzki
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Str. 76
18507 Grimmen

Zimmer: 306
Telefon: +49 (03831) 357-3100
Fax: +49 (03831) 357-443100
E-Mail: umwelt@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 20.08.2024

6. Änderung B-Plan Nr. 1 „Scheunenviertel“ Bad Sülze Bodenschutzkonzept

Sehr geehrter Herr Denulat,

nach unserer gemeinsamen Beratung haben Sie uns das Gutachten der Grund auf Ingenieurbüro für den Bereich Bodenschutz mit Mail vom 09.08.2024 zur Verfügung gestellt.

Sie baten darum, das Gutachten aus rechtlicher Sicht zu beurteilen und gleichzeitiger Rückmeldung.

Das Gutachten wurde sowohl der unteren Bodenschutzbehörde als auch der unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorgelegt.

Die Ergebnisse möchte ich Ihnen hiermit mitteilen:

Stellungnahme Bodenschutz:

Die Ausführungen im Bodenschutzkonzept werden aus bodenschutzrechtlicher Sicht befürwortet. Das Bodenschutzkonzept beinhaltet, in welchem Umfang sich welche Wirkfaktoren auf den Boden und seine Funktionen auswirken. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden und zur Verminderung baubedingter, anlagenbedingter und betriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen sind ausreichend dargestellt.

Wegen der im Plangebiet vorhandenen wertvollen Moorböden sollte eine Alternativenprüfung erfolgen, die den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (vgl. BauGBÄndG 2013 - Mustererlass Kap. 2.3) und damit des § 1 LBodSchG genügt. Bauliche Brachflächen wären in der Alternativenprüfung zu berücksichtigen.

Als Kompensationsmaßnahmen wären Entsiegelungsmaßnahmen, vgl. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG, unter Betrachtung des Schutzgutes Boden wünschenswert. Aus der Bestandsaufnahme der Bodenbeeinträchtigungen und der Auswirkungsprognose sollten geeignete bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet werden, bei denen Bodenfunktionen verbessert und aufgewertet werden. Hierfür eignen sich insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen, vgl. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG. Die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen unterliegt einer naturschutzrechtlichen Prüfung.

Es sollte zumindest der Umfang der abzugrabenden und versiegelten Böden in einer einfachen Verlustflächenbetrachtung nachgearbeitet und dargestellt werden.

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:
DE43 1505 0500 0000 0001 75
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



LANDKREIS
VORPOMMERN-RÜGEN
wir nordeln.

Zur Sicherung der Durchführung der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen wird die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro während der Erschließung empfohlen. Die Abschlussdokumentation sollte ein Monat nach Abschluss der Baumaßnahmen beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen eingereicht werden.

Stellungnahme Naturschutz:

Überplanter Moorboden

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG gehört zu den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Dies gilt im besonderen Maße für Moorböden, die eine zunehmend wichtige Rolle beim regionalen Beitrag zur Klimawandelprävention spielen. Zum einen ist daher für den Erhalt der Bestandsböden unter Verminderung des Kohlenstoffabbaus zu sorgen, zum anderen sind die geeigneten Flächen für potenzielle Wiedervernässungsmaßnahmen zur weiteren Kohlenstoffbindung bereitzuhalten. Einem Bodenaustausch unter Entfernung der Moorbodenschichten kann naturschutzfachlich daher nicht zugestimmt werden.

Bei der geplanten Überbauung handelt es sich aufgrund der nachteiligen Beeinträchtigung von Mooren, Sümpfen oder sonstigen Feuchtgebieten zusätzlich zur Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und der Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m² gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 7 und 12 NatSchAG M-V um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG.

§ 13 BNatSchG bestimmt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nur nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Es ist daher vorrangig zu untersuchen, ob es Planungsalternativen gibt, um ein entsprechendes Vorhaben mit einem weniger erheblichen Eingriff zum Beispiel an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder unter Auslassung naturschutzfachlich besonders wertvoller Flächen (hier Moorboden und sonstige Feuchtgebiete) umzusetzen. Damit folgt die untere Naturschutzbehörde den Ausführungen des Bodenschutzkonzepts unter Kapitel 5.1.2.

Hinweise auf bisher nicht kartierte, gesetzlich geschützte Feuchtbiotope

Im Bodenschutzkonzept wird unter 2.2.3 „Schutzgebiete“ darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Flächen anzutreffen sind, die gegebenenfalls einen Biotopcharakter als Gehölz- und Feuchtbiotope aufweisen. Es wird empfohlen dies durch eine Umweltfachplanung frühzeitig im weiteren Planungsverlauf zu untersuchen.

Die vorliegende Biotoptypkartierung zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 1 macht zwar Aussagen zu den vorhandenen Gehölzen, die Feuchtbiotope wurden allerdings nicht aufgenommen.

Auch Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde fanden bei einem Ortstermin im März 2024 im bachnahen Planungsbereich Landröhrichte, Seggenriede und temporäre Kleingewässer, die möglicherweise gesetzlichen Biotopstatus besitzen. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits gegeben.

Möglicherweise waren diese Feuchtbiotope zum Zeitpunkt der Biotoptypkartierung aufgrund der vergangenen besonders trockenen Jahre in der als VHD (Hochstaudenflur der stark entwässerten Moor- und Sumpfstandorte) kartierten Fläche nicht erkennbar. Eine Nachkartierung der fraglichen Bereiche wird daher als naturschutzfachlich notwendig angesehen.

Sollte es sich um in der Anlage 2 des NatSchAG M-V definierte, gem. § 20 Nr. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope handeln, so sind die Bereiche entsprechend von der Überplanung auszunehmen. Bei einer begründeten Unvermeidbarkeit eines Eingriffs wäre eine

Ausnahme gemäß § 20 Abs. 3 bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Verbände wären entsprechend § 30 NatSchAG M-V im Verfahren zu beteiligen.

Kompensationsfläche

Wie bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 6. Änderung des B-Plan Nr. 1 ausgeführt handelt es sich beim Änderungsbereich um eine im Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesene Kompensationsfläche mit folgender Festsetzung (Nr. 6, Textteil B): „Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen: Auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppen zu pflanzen und zu erhalten. [...]“.

Gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 BNatSchG ist für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich. Dementsprechend ist die Ausgleichsfläche durch die Stadt Bad Sülze satzungsgemäß zu erhalten.

Der naturschutzfachliche Wert der hier im Verbund mit angrenzenden Flächen als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft ausgewiesene Pötterbachniederung und die Bedeutung attraktiver Grünflächen für den Kurort Bad Sülze wird auch im Erläuterungsbericht von 2006 zum geltenden Flächennutzungsplan klar herausgestellt.

Sollte sich eine Überplanung nach Abwägung aller Belange dennoch als alternativlos darstellen, so wäre der Eingriff entsprechend den Ausführungen des Bodenschutzkonzepts zu minimieren. Außerdem wäre aufgrund der Überplanung die verloren gehende Kompensationsfläche zusätzlich zum Eingriffsausgleich für das Vorhaben ebenfalls in vollem Umfang auszugleichen („doppelte“ Kompensation).

Da es sich vorliegend um besonders sensible und wertvolle Böden und gegebenenfalls gesetzlich geschützte Feuchtbiotope handelt, sollte in diesem Fall aus naturschutzfachlicher Sicht ein realer Ausgleich in räumlicher Nähe erfolgen, der dem Moorbodenschutz dient.

Sollten Rückfragen zu den Ausführungen bestehen, steht Ihnen für den Bereich Bodenschutz Frau Heuer und für den Bereich Naturschutz Frau Brenner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Heiko Gernetzki
Fachdienstleiter Umwelt

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



III
OI

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

Stadt Bad Sülze
über das Amt Recknitz-Trebeltal
Karl-Marx-Straße 18
18465 Tribsees

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 21. Januar 2025
Mein Zeichen: 511.140.02.10024.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: Bauleitplanung@lk-vr.de
Datum: 7. März 2025

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Scheunenviertel" der Stadt Bad Sülze hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. Januar 2025 (Posteingang: 21. Januar 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 5. Dezember 2024
- Begründung mit Stand vom 5. Dezember 2024
- Umweltbericht mit Stand vom 5. Dezember 2024
- - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 11. November 2024
- - Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 22. November 2023
- - Einzelhandelskonzept mit Stand vom Oktober 2021
- - Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte mit Stand vom 19. Juli 2023
- Bodenschutzkonzept mit Stand vom 25. Juni 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der Ausdehnung des Sondergebiets und der überbaubaren Grundstücksfläche reduziert. Stattdessen werden Grünflächen und zum Teil auch Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Hinweise und Anregungen aus meiner Äußerung vom 18. April 2023 und meiner Stellungnahme vom 10. April 2024 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Anregungen und Bedenken ergeben sich zu dem vorliegenden Entwurf:

Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), in Ausübung der ihr obliegenden Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 BauGB) von der Gemeinde zu ermitteln und zu bewerten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Ermittlungstiefe zunächst nach den von der Planung vorgesehenen Planungszielen richtet, durch die bestimmte Belange berührt oder betroffen sind. Es ist also in erster Linie an der Gemeinde selbst die Ermittlung und vor allem Bewertung des Abwägungsmaterials vorzunehmen. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen auch solche Abwägungsbeachtlichkeiten vorgetragen werden,

die der Gemeinde nicht bekannt und auch nicht für erkennbar waren. Letztlich muss die Gemeinde vor dem Hintergrund des Abwägungsgebotes einerseits im Zuge der Umweltprüfung und andererseits auch im Zusammenhang mit der Planrechtfertigung in der Begründung die getroffenen Festsetzungen erläutern.

Im vorliegenden Entwurf der Begründung wird vielfach Bezug auf die Stellungnahme bzw. „Forderungen“ des Landkreises genommen. Solche Aussagen vermitteln den Eindruck, dass sich die planende Gemeinde mit den Inhalten nicht vor dem Hintergrund der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (Abwägungsgebot) auseinandergesetzt hat und lässt Zweifel aufkommen, ob überhaupt eine inhaltliche Abwägung stattgefunden hat. So ist insbesondere nicht nachvollziehbar, mit welchen planerischen Maßnahmen bzw. über welche Festsetzungen die Problematik der Moorböden bewältigt werden soll. Die planerische Auseinandersetzung resultiert eben nicht aus der „Forderung des Landkreises ... ein Baugrundgutachten zu erstellen“. Es entspricht auch keiner sachgerechten Abwägung, wenn lediglich festgestellt wird, es „liegt ein Bodenschutzkonzept mit Datum 25. Juni 2024 vor, welches dem Landkreis Vorpommern-Rügen zur Prüfung vorgelegt wurde“.

Mithin wird nicht deutlich, inwieweit Festsetzungen getroffen wurden, die sich aus dem Bodenschutzkonzept ergeben haben und so eine entsprechende Umsetzung sichern. Ich gebe zu Bedenken, dass das Bodenschutzkonzept keinen normativen Charakter hat und es daher entsprechender Festsetzungen bedarf.

Darüber hinaus ist die Begründung in weiten Teilen als bloße Beschreibung bzw. Wiedergabe der getroffenen Festsetzungen und eben nicht als Begründung zu bewerten.

In der Begründung und im Umweltbericht bezieht sich die Stadt auf vorhandene Gartenflächen bzw. ehemalige Kleingärten. Sowohl der Flächennutzungsplan (Ursprungsplan), als auch der Bebauungsplan Nr. 1 „Scheunenviertel“ (Ursprungsplan) geben zumindest keinen Anhalt dafür, dass solche Anlagen sowohl im Bestand als auch geplant waren.

In Kapitel 6 der Begründung erfolgte nun die Ergänzung, dass die vorhandenen Gärten aus Zeiten vor der politischen Wende bestehen. Ob diese einer baurechtlichen Genehmigung bedurften, geht nicht aus der Begründung hervor. Auch wenn es sich vielleicht um bauliche Anlagen aus der DDR Zeit handelt, so wurde durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 1 in seiner Fassung des Ursprungsplanes der planerische Wille zum Ausdruck gebracht, an diesem Standort keine baulichen Anlagen bzw. Gebäude vorzusehen. Es ist somit unklar ob oder inwieweit hier ein baurechtlicher Bestandsschutz anzunehmen ist.

Redaktionelle Änderungen:

Der Inhalt zu den „Nebenanlagen“ (Begründung S. 15) ist für die vorliegende Planung obsolet.

Bauaufsicht

Nach der Begründung sollen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zwei Lebensmitteleinzelhandelsmärkte samt ergänzender Verkaufseinrichtungen vorgesehen werden. Die maximale Verkaufsfläche, die sich aus der Festsetzung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl und Geschossigkeit ergeben könnte, wurde in der Begründung nicht ermittelt. Ein Bezug zum Einzelhandelskonzept und somit zur Verträglichkeit und Auswirkungen der geplanten Verbrauchermärkte auf die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen wurde nicht hergestellt. Die Zulässigkeit der Größe der zentrenrelevanten Randsortimente wurde weder ermittelt, begründet, noch geeignet festgesetzt. Für die Festsetzung einer Freiverkaufsfläche von 550 m² ist der Beschluss des BVerwG vom 11. Nov. 2009 4 BN 63.09 zu beachten, wonach die durch einen Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baubietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist.

In dem Bebauungsplan wurde für das Sondergebiet die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist im Bebauungsplan näher zu

bestimmen. Dabei kann die Gemeinde auch beliebige Kombinationen und Varianten der offenen und geschlossenen Bauweise schaffen. Dieses erfolgt in der Regel durch die Festsetzung der max. Gebäudelängen. Sollen die Gebäude aber trotzdem mit Grenzabstand errichtet werden, wird neben der max. Gebäudelänge auch geregelt, dass im Übrigen die offene Bauweise gilt. Die textliche Festsetzung ist entsprechend der Begründung und der maximalen Gebäudelänge zu konkretisieren.

Umweltschutz

Bodenschutz

Wegen der im Plangebiet vorhandenen hohen schutzwürdigen Niedermoorböden, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen (Gebäude, Parkplätze, technische Nebenanlagen) außerhalb der Moorböden zu errichten.

Sollten die Eingriffe in den schutzwürdigen Niedermoorflächen unvermeidbar sein, sind aus der Betrachtung des Schutzgutes Boden auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes vom 25. Juni 2024 des Herrn M. Sc. Julius Pätzold (Sachverständiger für Boden und Geologie) bodenschutzrechtliche Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten, die Eingriffe in die schutzwürdigen Moorböden minimieren bzw. vermeiden und diese in den Festsetzungen zum Schutz des Bodens in den Planunterlagen Text Teil B der Planzeichnung zu überführen. Bei der Gründung wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Variante des Einsatzes von Schraubfahlfundamenten favorisiert.

Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV für die Bau- und Rückbauphase zu beauftragen (DIN 19639). Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde gemäß § 18 BBodSchG verfügen und diese nachweisen. Diese beauftragte Person ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vor Beginn der Bauphase bzw. des Baus und Rückbaus zu nennen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen Fachdienst Umwelt einzureichen.

Vor Beginn von Abbrucharbeiten in Bereichen (bebaute Gartengrundstücke), in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe, wie Asbest, Kamelit oder mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe/belastete teerhaltige Produkte) nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehende Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Bei der Entsorgung von belasteten Abfallstoffen wird auf die gesonderte Nachweisführung der gefährlichen Abfälle hingewiesen. Die beim Abbruch bzw. Rückbau anfallenden verwertbaren Abfälle sind getrennt nach Abfallarten zu erfassen und ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

Immissionsschutz

Das Schallgutachten der Umweltplan GmbH Stralsund schließt eine nächtliche Belieferung für das Planvorhaben ALDI-Markt aus und zeigt auf, dass auch der Lieferverkehr für das Planvorhaben EDEKA-Markt nur mit Einschränkungen möglich ist, um zu verhindern, dass es zu unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft kommt. Das sollte in den textlichen Festsetzungen *kenntlich* gemacht werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

Eine nächtliche Belieferung ist nur zulässig, wenn durch ein Schallgutachten technische oder bauliche Maßnahmen aufgezeigt werden, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte führen.

Im Weiteren wird sich in den textlichen Festsetzungen auf das Schallgutachten mit festgelegten Richtungssektoren und möglichen Zusatzkontingenten bezogen. Dieser Inhalt muss dementsprechend zugänglich sein.

Wasserwirtschaft

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

Oberirdische Gewässer

Im nördlichen Bereich des Gebietes verläuft der offene Graben 31/16 (Pötter Bach) als Gewässer 2. Ordnung. Das Gewässer wird durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten.

Der Gewässerrandstreifen von 7,00 m Breite ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für das Vorhaben.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Verband gemäß der geltenden Satzung zu übergeben.

Das anfallende Niederschlagswasser soll einem Regenwassersammler in der angrenzenden Gemeindestraße „Müllerberg“ zugeführt werden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems in Hinblick auf sämtliche angeschlossene Flächen ist nachzuweisen. Für das Gebiet „Scheunenviertel“ besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahr 1994 (WE8/13029/040/137/K29/94). Es ist sicherzustellen, dass die festgesetzte Einleitmenge von 80 l/s nicht überschritten wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Berücksichtigung der tatsächlich angeschlossenen Flächen neu zu beantragen. In den Bauverfahren ist die Beseitigung des Niederschlagswassers darzustellen und nach den geltenden Regelwerken nachzuweisen (in Hinsicht auf Menge und Beschaffenheit).

Die maximale Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung im Plangebiet wird ausdrücklich empfohlen, um die Belastung des Entwässerungssystems zu reduzieren und Abflussspitzen zu entzerren.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Eine Grundwassergefährdung während der Bauphase ist auszuschließen. Innerhalb von Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten. Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

Umweltbericht (Stand 5. Dezember 2024)

Den Aussagen bezüglich des Schutzgutes Wasser wird gefolgt.

Naturschutz

Der Planung steht derzeit der gesetzliche Biotopschutz entgegen und es bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht noch erhebliche Mängel:

Gesetzlich geschützte Biotop

Auf der überplanten Fläche wurden 2024 sowohl durch Mitarbeiter der UNB als auch im Rahmen der Untersuchung zum Bodenschutzkonzept durch „Grund Auf Ingenieurbüro“ Feuchtflächen mit Seggen- und Schilfbewuchs gefunden. Auf diese Biotop-Verdachtsflächen wurde bereits mehrfach hingewiesen, in der Stellungnahme des Landkreises zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10. April 2024 und der Stellungnahme des Fachdienstes Um-

welt zum Bodenschutzkonzept vom 20. August 2024, wie auch im Bodenschutzkonzept vom 25. Juli 2024 (S. 7, Kap. 2.2.3).

Im Umweltbericht mit Stand vom 5. Dezember 2024 wird sich mit diesen Hinweisen nicht auseinandergesetzt. Die Biotoptypkartierung wurde nicht überarbeitet. Die untere Naturschutzbehörde hat daher zur Klarstellung bei einer Vor-Ort-Überprüfung festgestellt, dass im zentral-westlichen Bereich des Änderungsbereichs ein großflächiger Biotopkomplex aus Schilf-Landröhrich, feuchten Hochstaudenfluren und Seggenrieden vorhanden ist, der unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V fällt. Mit der Überplanung dieser Fläche mit dem Sondergebiet würden die Verbote des § 20 NatSchAG M-V eintreten. Diese sind der Abwägung nicht zugänglich.

Für die kartierten Feuchtgebüsche wird im Umweltbericht auf S. 25f beschrieben, dass es sich nicht um gesetzlich geschützte Feldgehölze handele, da sie nicht von drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben seien. Allerdings besagt Anlage 2 NatSchAG M-V Nr. 4.3 auch, dass diese auf nicht mehr genutzten Flächen durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung entstanden sein können. Da es sich umliegend um aufgelassenes Grünland handelt, muss bei ausreichender Größe möglicherweise doch von gesetzlich geschützten Feldgehölzbiotopen ausgegangen werden.

Bodenschutzkonzept

Gemäß dem vorliegenden Bodenschutzkonzept vom 25. Juni 2024 befinden sich auf Teilen des mit dem Sondergebiet überplanten Flächen Moor- und Anmoorböden mit extrem hoher Verdichtungsempfindlichkeit.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG gehört zu den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Dies gilt im besonderen Maße für Moorböden, die eine zunehmend wichtige Rolle beim regionalen Beitrag zur Klimawandelprävention spielen. Zum einen ist daher für den Erhalt der Bestandsböden unter Verminderung des Kohlenstoffabbaus zu sorgen, zum anderen sind die geeigneten Flächen für potenzielle Wiedervernässungsmaßnahmen zur weiteren Kohlenstoffbindung bereitzuhalten.

Bei der nachteiligen Beeinträchtigung von Mooren, Sümpfen oder sonstigen Feuchtgebieten handelt es sich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 7 NatSchAG M-V um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Ein Eingriff muss gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG vorrangig vermieden oder vermindert werden. Soweit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vermieden werden können, so ist die Unvermeidlichkeit zu begründen. Vorliegend ist zu erklären, warum nicht weniger wertvolle Flächen ohne Moorböden, Feuchtbiotop, Gehölzbestand und Ausgleichsfunktion im Gebiet des Bebauungsplans überplant werden können. In Kapitel 6 des Umweltberichts wird ein erhöhtes Konfliktpotenzial beim Ausweichen auf andere Standorte in Ortslage lediglich festgestellt aber nicht erläutert. Der Konflikt mit Naturschutz- und Bodenschutzbelangen beim derzeitigen Standort findet dabei keine Berücksichtigung. Die Auslassung wertvoller Niedermoorböden wird nicht diskutiert.

Sollte die Unvermeidbarkeit des Eingriffs festgestellt werden, so sind gemäß vorliegendem Bodenschutzkonzept Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie geeignete Ersatz-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten (vgl. Kap. 5: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen). Diese finden sich zwar in der Begründung, fehlen aber als Festsetzungen im Textteil der Satzung und werden im Umweltbericht nicht berücksichtigt. Einem Bodenaustausch unter Entfernung der Moorbodenschichten kann naturschutzfachlich nicht zugestimmt werden.

Die in der Begründung auf S. 11 aufgeführte Ausgleichsmaßnahme durch die Wiedervernässung eines vergleichbaren Moorstandortes, idealerweise in räumlicher Nähe zum Vorhaben- gebiet wird nicht konkretisiert oder in der Satzung sowie im Umweltbericht aufgeführt. Hierzu wäre eine wasser- und naturschutzrechtliche Abstimmung mit der unteren Wasser-

und Naturschutzbehörde und voraussichtlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es findet trotz Hinweis in der vorherigen Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Umweltbericht nach wie vor keine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und die Anfälligkeit gegenüber Klimafolgen gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) gg) BauGB statt. Eine Betroffenheit ist aufgrund des überplanten Moorbodens und der Nähe von Bebauung zum Pötterbach sicher anzunehmen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Berechnung des zusätzlichen Ausgleichs für die überplante Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend HzE (2018) muss entsprechend der vorgefundenen höherwertigen Biotoptypen überarbeitet werden. Es ist nur noch schwer nachzuvollziehen, welche der ursprünglich und in den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1 geplanten Kompensationen (extensive Pflege von Feuchtwiesen, mehrfach Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen, zuletzt in der 5. Änderung) auf der hier überplanten Fläche umgesetzt werden konnten, so dass einer Berechnung nach der aktuellen HzE zugestimmt werden kann.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) sind gleichzeitig als private Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen. Da es sich bei der Errichtung oder wesentlichen Erweiterung von Gartenanlagen im Außenbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 10 NatSchAG M-V um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG handelt, ist diese Fläche bei entsprechender Nutzungsoption ebenfalls als Eingriffsfläche einzubeziehen. Andernfalls wäre in der Satzung zu regeln, dass hier keine Gartenanlage zu errichten wäre. Insbesondere die darin gelegenen gesetzlich geschützten Biotope (hier geht der zentrale Biotopkomplex in ein rasiges Großseggenried über) wären entsprechend Planzeichenverordnung auszuweisen.

Sollte der Eingriff nachweislich unvermeidlich sein, müsste der Ausgleich für gesetzlich geschützte Biotope und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bodenschutzkonzept real und in räumlicher Nähe erfolgen. Soweit dies den Kompensationsmaßnahmen der Anlage 6 der HzE (2018) entspricht, kann das im Eingriffsausgleich angerechnet werden. Der restliche Ausgleich kann über ein Ökokonto der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte erfolgen. Die Verursacher des Eingriffs hat gemäß § 9 Absatz 3 ÖkoktoVO M-V die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Die Reservierungsbestätigung ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, so dass gemäß § 10 ÖkoktoVO M-V bei Rechtskraft abgebucht werden kann.

Gesetzlicher Baumschutz

Entsprechend der bisherigen Stellungnahme wird der im Umweltbericht gestellte Antrag für die Fällung von gemäß § 18 NatSchAG-MV gesetzlich geschützten Einzelbäumen in einem gesonderten Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde bearbeitet. Die Genehmigung kann dabei erst mit Planreife in Aussicht gestellt werden, daher ruht dieses Verfahren zur Fällung von 7 Bäumen mit dem Aktenzeichen 554.202.03.70531.24 derzeit. Hierzu ist eine erneute Abstimmung zwischen Antragsteller und UNB erforderlich. Es fehlt dafür nach wie vor die Festsetzung der 7 nachzupflanzenden Bäume in der Planzeichnung und dem Textteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass anders als in Kap. 4.3 des Umweltberichts dargestellt, der Ausgleich der beiden darüber hinaus zu kompensierenden Bäume nicht über Einzahlung in den Alleenfond erfolgen kann, da es sich nicht um einen Eingriff in Alleebäume handelt. Die Kosten für das Ersatzgeld gemäß Baumschutzkompensationserlass liegen dabei entsprechend der realen Kosten für Beschaffung und Pflege bei 950 € je Baum.

Artenschutz

Hinweis:

Auch wenn geplante Abrisse keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, sind sowohl für Abriss als auch Neubauvorhaben möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde (UNB) 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 (z. B. Zerstörung von Quartieren/ Nestern)

Sollte letzteres der Fall sein, wird darauf hingewiesen, dass der notwendige Abbruch von Bestandsgebäuden und die anschließende Neubebauung in zwei separaten Genehmigungsverfahren im Hinblick auf den Artenschutz bei der UNB zu beantragen sind.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Es ist eine „überschlägige“ Betrachtungen zum Artenschutz. Auf der Umsetzungsebene (z. B. ein Bauvorhaben) liegt in der Regel keine ausreichende Untersuchungstiefe vor. Der besondere Artenschutz muss aber fachlich qualifiziert und rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) abgearbeitet werden. Insofern ergibt es Sinn, bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine für die spätere Umsetzung ausreichende Untersuchungstiefe sicher zu stellen.

Hinweis:

Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang bei der Umsetzung des B-Plans möglicherweise notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen für das Bauvorhaben verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, die frühzeitige Zusammenarbeit mit der zuständigen UNB zu suchen.

Aus diesem Grund wird dringend empfohlen, folgenden Hinweis in die Planzeichnung zu übernehmen:

„Für die Baufeldberäumung, 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 Ersatzhabitate 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.“

Hinweis:

Sollte mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden können, sollte die Gemeinde die Vorhabenträger darauf hinweisen, gegebenenfalls bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB) - in letzter Konsequenz könnte dieses zur Nichtigkeit des B-Plans bzw. bei der Umsetzung des Vorhabens zu einem Baustopp führen. Aus

diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.

Um dies zu vermeiden ist bzgl. des konkreten Bauvorhabens eine Zeitnahe Abstimmung mit der UNB (Artenschutz) dringend geboten.

Hinweis:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können „die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Hierbei wird explizit klargestellt, dass „Maßnahmen“ auch ohne Flächenbezug festgesetzt werden können - dieses wird nochmal durch die Formulierung im § 9 Abs. 1a BauGB bestätigt. Zudem ist es das explizite Ziel der Bauleitplanung, über „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, [...] die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB), so dass Maßnahmen des Artenschutzes, die ja *per se* dazu dienen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, eindeutig städtebauliche Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB sind. Ferner ist anzumerken, dass das BauGB auch explizit dazu dient, die Richtlinie 92/43/EWG („FFH Richtlinie“) umzusetzen (siehe Fußnote, Titelseite des Gesetzes) - der besondere Artenschutz ist ein elementarer Bestandteil dieser Richtlinie, der mit den §§ 44ff BNatSchG in bundesdeutsches Recht umgesetzt wurde.

VM2

Hierbei ist zu beachten, dass der Gebäudeabbruch separat zu beantragen ist.

CEF 3

Sowohl der genaue Standort als auch die Zuständigkeit für die Umsetzung der Maßnahmen sind noch unbestimmt. Vor dem Hintergrund des Bestimmtheitsgebotes ist die genaue Lage der Maßnahme und die Zuständigkeit zu klären.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt bzw. in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen.

Bevölkerungs- und Brandschutz

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 (Straßenamen, Hausnummern usw.),

Punkt 10.5 der Begründung des Bebauungsplans ist 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 Satz 2 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 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

In dem geplanten Gebiet sind Gebäude der Gebäudeklasse 4 gemäß § 2 Abs. Nr. 4 der LBauO M-V, die keine Sonderbauten sind, und der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur zulässig mit Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle bezüglich der Aufstellfläche für Rettungsgerät der Feuerwehr.

Begründung

Da bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 der Brandschutznachweis gemäß § 66 Landesbauordnung M-V nicht bauaufsichtlich geprüft wird, wird die Brandschutzdienststelle auch nicht immer beteiligt, wenn es um Belange der Feuerwehr geht.

Bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Rettungsgerät der Feuerwehr sind bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in der Regel Hubrettungsfahrzeuge und damit auch Aufstellflächen für diese erforderlich.

Mit der Beteiligung und Stellungnahme der Brandschutzdienststelle soll verhindert werden das ortsspezifische Merkmale wie zum Beispiel die Ausstattung der zuständigen Feuerwehr mit entsprechendem Rettungsgerät berücksichtigt und abgestimmt werden.

Die soll vermeiden das nach Errichtung eines Gebäudes erst klar wird, dass ein eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Rettungsgerät der Feuerwehr nur schwer oder nicht möglich ist und entsprechende baurechtliche Maßnahmen zum tragen kommen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A:

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

Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Die Verwendung aktueller AL-KIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden. Die Flurstücke befinden sich im Umlegungsverfahren „Scheunenviertel“.

Auf ggf. einschränkende Regelungen im Umlegungsverfahren wird hingewiesen und Rücksprache mit der ausführenden Stelle empfohlen.

Verkehrssicherung und -lenkung

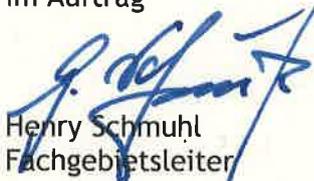
Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Es ergeht der Hinweis, dass bei einem öffentlich zugänglichen Parkplatz die Regelungen der StVO gelten. Somit sind auch etwaige Beschilderungen, zu denen auch Markierungsarbeiten gehören, bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Die Anträge für das Aufstellen/Versetzen/Entfernen von Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen vor Freigabe der Verkehrsflächen, der SVB zuzusenden sind.

Dazu ist ein aussagekräftiger Verkehrszeichenplan (mind. 2-fache Ausfertigung und digital) maßstabsgetreu einzureichen. Auch der Antrag für notwendige Maßnahmen zur Absicherung von Arbeitsstellen (Herrichten der Zufahrt) ist frühzeitig (> 3 Wochen) vor Beginn der Arbeiten der SVB zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter