Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat

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

Gemeinde Niepars
über das Amt Niepars
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Ihr Zeichen:	DVI/GE/621./010
Ihre Nachricht vom:	22. Oktober 2019
Mein Zeichen:	511.140.02.10097.19
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:	stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum:	25. November 2019

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "An der Hauptstraße 7 - Duvendiek" der Gemeinde Niepars
hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22. Oktober 2019 (Posteingang: 22. Oktober 2019) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 1. Oktober 2019
- Begründung mit Stand vom 1. Oktober 2019

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Niepars beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Hauptstraße 7 - Duvendiek“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für drei Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars (Ursprungsplan; Stand: April 2006) stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet und im südwestlichen Bereich als Landwirtschaftliche Fläche dar.
Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet erfolgte eine konkretere Darstellung als besondere Art der baulichen Nutzung. Damit ist die Gemeinde nach § 1 Abs. 2 BauGB stärker daran gebunden den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln. Mit der Darstellung als Kleinsiedungsgebiet verfolgte die Gemeinde Niepars das Ziel, die vorhandenen Struktur der großen Hofstellen weiter fortzuführen und den Erhalt und die weitere Ansiedlung von Wohnhäusern mit Nutzgärten, Kleintierhaltung, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, aber auch Handwerks- und Gewerbebetrieben gleichermaßen zu fördern.

Das Entwicklungsgebot ist somit nach aktuellem Planstand nicht gegeben, da die materiellen Anforderungen nicht vorliegen und keine inhaltliche Abstimmung der Planungen erfolgen kann. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird empfohlen den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah nachzureichen.

Das Plangebiet erstreckt sich nahezu vollständig auf Dauergrünland genutzter Fläche, welche auch im Feldblockkataster MV als solche klassifiziert ist. Ausführungen dazu konnten der Begründung nicht entnommen werden. Zudem verweise ich darauf, dass der Belang „Fläche" mit der BauGB-Novelle 2017 in den Katalog der in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen Belange aufgenommen wurde.

Textliche Festsetzungen
In Teil B-Text unter Pkt. 1 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es kann jedoch nur ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt werden. Auch wenn die Gemeinde gemäß Kap. 3.3.1 der Begründung eine solche Festsetzung als unüblich sieht, ist Sie daran gehalten den Flächennutzungsplan zu ändern. Insofern verweise ich auf die obigen Ausführungen zum Entwicklungsgebot.

Begründung
Gemäß der Begründung in Kap. 1.4 befinden sich innerhalb des Plangebietes eine Richtfunktrasse und eine unterirdische Gasleitung. Beide Anlagen werden in der Planzeichnung nicht mit dargestellt. Diese sind zu ergänzen. Die Schutzabstände der Anlagen sind bei der Planung zu beachten. Ich gehe davon aus, dass die zuständigen Versorgungsträger beteiligt wurden.

Den Aussagen des städtebaulichen Konzeptes (Kap. 3.1) und zur Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche (Kap. 3.3.3) kann nicht gefolgt werden. Das städtebauliche Konzept orientiert sich eben nicht an der Bestandsbebauung und deren überbaubaren Grundstücksflächen. Diese ist geprägt durch große und tiefe Vorgärten mit dann erst anschließender einreihiger Bebauung. Im Weiteren verweise ich auf die Stellungnahme der Bauaufsicht.

In der Planzeichnung werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Der Begründung sind jedoch keine konkreten Aussagen bezüglich der getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Diese ist dahingehend zu ergänzen. Es sollte sich umfassend mit der umliegenden Bestandsbebauung auseinandergesetzt werden. Die Aussage in der Begründung unter Pkt. 3.3.4, dass zum Schutze des Ortsbildes die an der Umgebungsbebauung vorkommenden Dachformen festgesetzt werden reicht nicht aus. Es muss aus städtebaulicher Sicht erläutert werden, was ortsbildprägend ist. Die Begründung ist somit und auch in Bezug auf zukünftige Befreiungsanträge zu konkretisieren.

Planzeichnung
Die Planzeichnung ist hinsichtlich der benannten Richtfunktrasse und der unterirdischen Gasleitung aus der Begründung zu ergänzen.

Planzeichenerklärung
Bei der Überschrift der Planzeichenerklärung handelt es sich korrekterweise um die „Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung" und sollte so auch betitelt werden.

Zudem ist die Präambel der Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung wie folgt zu ergänzen:

„Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Auf Grund des § 2 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) verordnet der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.“

Für die zu ergänzenden Planzeichen der Richtfunktrasse und der unterirdischen Gasleitung ist das Planzeichen Nr. 8 der PlanZV zu verwenden. Die Art der Leitung ist näher zu bezeichnen.

Angabe der Rechtsnorm
In der Präambel fehlen die Angabe der Baunutzungsverordnung und der Hinweis auf örtliche Bauvorschriften. Die Präambel wäre wie folgt zu ändern:

„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Niepars über den Bebauungsplanes Nr. 14 “An der Hauptstraße 7 - Duvendiek“ […], bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.“

Zudem weise ich darauf hin, dass das Verfahren gemäß § 245c BauGB nach der aktuellen Gesetzeslage durchzuführen ist. Folglich ist im Verfahren auch die Neufassung der Beteiligungsvorschriften gem. §§ 3ff. BauGB (u. a. Auslegung für mindestens 30 Tage, Einstellen in das Internet) anzuwenden. Ich mache darauf aufmerksam, dass mit der aktuellen Gesetzesänderung die Vorschriften zum Umweltbericht (Anlage 1 zum BauGB) geändert wurden. Die Verfahrensvermerke sind nicht prüfbar, da diese vorliegend nicht mit aufgeführt werden.

Da der Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, sollte ein auffälliger Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes in folgender Form zu geben:

„Satzung der Gemeinde Niepars über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der Gartenstraße“ im Regelverfahren nach § 10 BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“.

Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, ist als Hinweis mit aufzunehmen, da wie bereits im oberen Absatz beschrieben nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

Die Verfahrensvermerke sind in der Plangrundlage mit anzugeben und zu ergänzen. An dieser Stelle weise ich darauf hin, dass der Hinweis zum Einstellen in das Internet (Angabe der Internetseite) mit anzugeben ist und dass der Verweis der bisherigen Präklusion wegfallen muss, da sonst ein beachtlicher Fehler vorliegt.

Bauaufsicht

Ziel des Planverfahrens soll die Schließung der vorhandenen größeren Baulücke sein und die damit verbundene Ausweisung von drei Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern. Die Umgebungsbebauung ist durch eine einzeilige Bebauung mit Wohnhäusern und den dazu gehörigen Nebengebäuden gekennzeichnet. Diese Wohngebäude haben alle einen Abstand von ca. 28 m bis 30 m zur Grundstücksgrenze der Hauptstraße (Landesstraße L 21). Die festgesetzten Baugrenzen in der Planzeichnung weisen dagegen einen Abstand von 3 m zur Landesstraße aus. Das städtebauliche Gefüge wird damit verlassen. Die Festsetzung der Baugrenze in dem Abstand von 3 m zur Landesstraße ist mit der vorhandenen städtebaulichen Ordnung nicht vereinbar. Im Gegensatz dazu geht die vorhandene Bebauung auf den benachbarten Grundstücken über die rückwärtige Baugrenze hinaus. Gleiches gilt auch für die Bauflächen der Nebenanlagen, Garagen und Carports. Daher sind die Baugrenzen entsprechend zu ändern.

Umweltschutz

Immissionsschutzes
Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 21. Aufgrund der Fahrzeugfrequentierung ist im Plangebiet eine hohe Geräuschbelastung zu erwarten. Ob die wohngebietstypischen Orientierungswerte eingehalten oder überschritten werden, ist anhand einer Schallprognose, die auf der Grundlage der DIN 18005/1 „Schallschutz im Städtebau“ zu erarbeiten ist, zu ermitteln.

Sollten die Orientierungswerte überschritten werden, dann sind von dem Gutachter Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen und von der Gemeinde im Plan festzusetzen.

Altlasten / Bodenschutz
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwände.

Beim Umgang mit dem humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden wird bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung auf die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die LAGA 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-) hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer 2. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Gemeinde Niepars ist für die Ortslage Duvendiek bis zum 31. Dezember 2025 von der Abwasserbeseitigungspflicht für häusliches Schmutzwasser befreit, soweit nicht die Sammlung in abflusslosen Gruben erfolgt. Eine zentrale Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers ist über Klein- oder Gruppenkläranlagen vorgesehen. Hierfür ist vor Errichtung der Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Grundsätzlich ist auch die Errichtung von abflusslosen Sammelgruben zulässig. Diese sind vorab bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Die geplante Entsorgung des auf Dach- und befestigten Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit steht noch aus.

Naturschutz

Der Planung kann zu großen Teilen zugestimmt werden. Der Ausgleich ist in der Landschaftszone Ostseeküstenland zu erbringen. Um ein Hineinwirken in das Vogelschutzgebiet auszuschließen, ist eine Eingrünung erforderlich. Diese kann nach Maßgabe der Hinweise zur Eingriffsregelung auch als Kompensation angerechnet werden. Die Umsetzung ist vertraglich zu sichern.

Der besondere Artenschutz muss rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abschließend abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich folgendes zu ergänzen:

„Für die Baufeldfreimachung, den Abriss, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der UNB nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Es sind teilweise vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."

Bei der Fläche handelt es sich um einen von 2017 bis 2019 eingetragenen Dauergrünlandfeldblock, der offensichtlich kürzlich aufgelassen wurde. Im Flächennutzungsplan ist die südwestliche Spitze als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Amphibiennachweise liegen in 250 m Entfernung vor. Auch Grauammernachweise sind in der Nähe erbracht worden. Das Gebiet dient als Weißstorchnahrungsfläche. Die Anforderungen an den Artenschutz im Planverfahren sollten in enger Abstimmung mit Dr. Grunewald (SB Artenschutz Landkreis Vorpommern-Rügen) geklärt 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 m^3/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase um zusetzen.

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 ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Verfahrensvermerke fehlen.

Begründung
Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.

Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Niepars wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 2. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2019 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. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

§ 15 Absatz 2 der AbfS sowie § 16 Nr. 1 der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" regeln, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren **nicht** erforderlich ist. In Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Eine Bereitstellung der Abfälle am westlich des Plangebietes verlaufenden Stichweg ist ausgeschlossen.

Die Abfallbehälter/-säcke und Sperrmüll sind jeweils am Abfuhrtag am Straßenrand der Landesstraße L 21 „Hauptstraße" bereitzustellen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes, Tiefbaus sowie der Verkehrssicherung und -lenkung gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Frank-P. L

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3