

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
über das Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68 a
18375 Born

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 6. Dezember 2021
Mein Zeichen: 511.140.02.10355.21
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: 5. Januar 2022

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung südlich des Boddenweges" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen gemäß § 13b BauGB hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 6. Dezember 2021 (Posteingang: 6. Dezember 2021) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 19. November 2021
- Begründung mit Stand vom 19. November 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen aus meinen Stellungnahmen vom 23. März 2020 und 19. November 2020 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Hinweise und Bedenken sind weiterhin zu beachten:

Textliche Festsetzungen

In Teil B - Text unter Pkt. 3 wird die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Begründung ist hinsichtlich dieser Festsetzung zu ergänzen und städtebaulich zu begründen.

Begründung

Gemäß der Begründung in Kapitel 8.4 wird weiterhin die vorhandene Privatstraße der Eigentümergemeinschaft „Boddenweg“ nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt hier nur rein textlich in der Begründung.

Privatstraßen gehören nicht zu Fachplanungen die nachrichtlich übernommen werden müssen. Zu diesen Planungen zählen z. B. Landschaftsplanungen, Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Ensembles nach den landesrechtlichen Denkmalschutzgesetzen. (*W.Schrödter in Schrödter Baugesetzbuch Kommentar: § 5 Abs. 4 BauGB, Rn. 49*) Insofern ist die Aussage in der Begründung anzupassen.

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



Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Für die maximale Höhe der Gebäude wurde ein Bezugspunkt mit einer Höhe von 1,65 m über HN festgelegt. Dieser sollte in der Planzeichnung mit dargestellt werden und ist durch die Bezeichnung „BP“ für Bezugspunkt zu kennzeichnen. Die Planzeichenerklärung ist dahingehend zu ergänzen.

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

„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 Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).“

Kennzeichnungen

Gemäß der Begründung unter Pkt. 9 „Auswirkungen der Planung“ (Seite 7) ist im Bereich der Ortslage Dierhagen Dorf bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 1,95 m über HN zuzüglich Wellenauflauf zu rechnen. Zum Hochwasserschutz werden diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf dem Plandokument ist die Kennzeichnung von „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)“ zu ergänzen. Die Kennzeichnung kann mit dem Planzeichen Nr. 15.11 oder als rein textliche Kennzeichnung erfolgen. Voraussetzung für eine rein textliche Kennzeichnung ist, dass die zu kennzeichnende Fläche nahezu identisch ist mit im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder das aufgrund des Gefährdungspotentials die gesamte Fläche des Bebauungsplanes, also der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kennzeichnen ist.

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind weiterhin mit der Angabe der örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen. Beispiel: *„...Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“*

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG (siehe auch zu den Belangen des Naturschutzes) spätestens im Zeitpunkt Satzungsbeschlusses abgeschlossen bzw. rechtswirksam sein muss. Zum Zeitpunkt des Abwägungsbeschlusses muss das Änderungsverfahren einen Stand erreicht haben, der mit hinreichender Wahrscheinlichkeit annehmen lässt, dass die gewünschte Änderung zeitnah rechtswirksam werden wird. Nach derzeitigem Stand kann nicht davon ausgegangen werden.

Bauaufsicht

Mit dem vorliegenden Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 41 gemäß § 13b BauGB "Wohnbebauung südlich des Boddengeweges" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen sind meine Anregungen vom 23. März 2020 berücksichtigt worden. Weitere Anregungen gibt es nicht. Auch zu den anderen gegenüber dem Planstand vom 20. November 2019 vorgenommenen Änderungen bestehen keine Bedenken.

Wasserwirtschaft

Aus wasserbehördlicher Sicht gelten im Zusammenhang mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Grundwasser

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

Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen während der Bauphase

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, sind dies Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

Erdaufschlüsse/Bohrungen

Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

Oberirdische Gewässer

Im Planbereich sind keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der offene Graben D/4, für den innerhalb des Verfahrens ein nördlicher Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt wird (§ 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG).

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

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

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz (AWZV). Das anfallende Schmutzwasser ist dem Verband gemäß der geltenden Satzung zu übergeben. Es wird der Kläranlage Körkwitz zugeführt. Durch jeden Grundstückseigentümer ist auf dessen Grundstück eine Versickerungsanlage nach DWA-A 138 zu errichten und zu betreiben, sollten nicht triftige Gründe, wie beispielsweise ungeeigneter Untergrund, dagegensprechen. Die Versickerung in das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und erlaubnispflichtig. Es ist ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Die Anordnung eines Notüberlaufes für das Niederschlagswasser zum südlichen Graben D/4 ist denkbar. Der Wasserstand im Graben, wie auch das Abflussverhalten des Wassers, ist vom Boddenwasserstand abhängig. Im Antrag ist das Erfordernis eines Notüberlaufes zu begründen und im Lageplan darzustellen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und des § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gem. § 5 WHG wird hingewiesen. Neu zu errichtende Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Dieser Punkt wurde korrekt berücksichtigt.

Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

Kompensationsmaßnahme

Der Kompensationsmaßnahme wird zugestimmt. Die Eingriffe am/im Graben sind allerdings auf das tatsächlich notwendige Maß zu beschränken und mit dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ abzustimmen. Im Zweifelsfall ist die untere Wasserbehörde hinzuzuziehen.

Naturschutz

Eingriffsbewertung

Die vorlegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt nach dem Modell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wird im Grundsatz bestätigt. Das verbliebende Eingriffsäquivalent könnte über ein Gemeindееigenes oder im gleichen Naturraum befindliches Ökokonto ausgeglichen werden.

Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft

Dem Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB steht weiterhin die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft" (LSG) entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ liegt in der weiteren Schutzzone des LSG. Der Abschluss des Bauleitverfahrens ist erst nach erfolgter Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch Herausnahme des Plangebiets aus dem LSG möglich.

Hinsichtlich des weiteren Verfahrensablaufs wird auf die Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 23. März 2020 verwiesen. Die untere Naturschutzbehörde entscheidet und wägt ab, ob auf begündeten Antrag der Kommune eine Herausnahme des Geltungsbereiches der Satzung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen kann.

Die Festsetzung eines Grünsaums inklusive einer Silberweidenreihe als grundlegende Voraussetzungen für die Herausnahme wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz

Die Stellungnahme zum Artenschutz wird nachgereicht.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern-Rügen bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben bei Umsetzung der in der Begründung aufgeführten Festlegungen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter