

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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

Ihr Zeichen: 151
Ihre Nachricht vom: 26. Januar 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10033.24
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: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 21. Februar 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Wischenkieker" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Foks,

mit Schreiben vom 26. Januar 2024 (Posteingang: 26. Januar 2024) 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 11. Oktober 2023
- Begründung mit Stand vom 11. Oktober 2023
- Umweltbericht mit Stand vom 17. August 2023
- Umweltprüfung mit Stand vom 17. August 2023
- Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand vom Juni 2023
- Anlage 1 - Bestandserfassung mit Stand vom Stand 17. August 2023
- Anlage 2 - Übersichtsplan mit Stand vom Stand 17. August 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen aus meiner Äußerung vom 21. März 2014 und den Stellungnahmen vom 29. Juli 2016 und 27. Juli 2012 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Hinweise sind weiterhin zu beachten:

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Dem Landkreis Vorpommern-Rügen liegen Stellungnahmen der Raumordnung vom 10. März 2014 und vom 1. August 2016 vor, mit dem Ergebnis, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die noch ausstehende positive Stellungnahme der Raumordnung ist zu beachten. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Feststellung, die Planung stehe im Einklang mit den Zielen der Raumordnung eine Grundvoraussetzung für die Fortsetzung der Planung ist. Zudem ist die raumordnerische Bewertung der Abwägung grundsätzlich nicht zugänglich.

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



Der Planzeichenerklärung ist zu entnehmen, dass die Gemeinde eine offene Bauweise für die Grundstücke vorsieht. Kennzeichnend für die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sind ein seitlicher Abstand zu den Grundstücksgrenzen und das die Länge der Gebäude höchstens 50 m beträgt. Der Festsetzung Nr. 3.3 „Bauweise“ ist zu entnehmen, dass die Gebäudelänge höchstens 15,00 m betragen darf. Durch eben diese Beschränkung der kleineren Gebäudelänge, handelt es sich nach der Definition von § 22 Abs. 2 BauNVO um keine offene Bauweise, sondern um eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO. In der Begründung selbst (S. 5) unter Punkt 8, wird weiterhin dargelegt, dass die Bebauung in offener Bauweise erfolgen soll. Die Unterlagen stehen weiterhin im Widerspruch. Die Festsetzung ist insofern rechtseindeutig zu formulieren und die Unterlagen in Übereinstimmung zu bringen. In der Begründung muss sich die Gemeinde mit der anzuwendenden Bauweise befassen.

Der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ist zu entnehmen, dass die Gemeinde eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² je Grundstück nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festsetzt. Es reicht nicht aus, in der Begründung nur zu schreiben, dass die Mindestgrundstücksgröße je Grundstück 500 m² beträgt (Seite 5). Die Festsetzung bedarf insbesondere des Vorliegens städtebaulicher Gründe, die mit den speziellen Zwecken der Festsetzung der Nr. 2.1 verfolgt werden, sowie einer sachgerechten Behandlung der davon betroffenen Belange im Rahmen der Abwägung. (vgl. *Söfker in EZB-Kommentar § 9 Rn. 47*) Die Begründung ist insofern um die rechtfertigenden Gründe und die Erforderlichkeit der Festsetzung zu ergänzen.

Vor dem Hintergrund der Rechtseindeutigkeit empfehle ich die textliche Festsetzung 1.1 in Bezug auf den Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO redaktionell zu überarbeiten. Die könnte wie folgt formuliert werden: „Zulässig sind nur die in § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO normierten Nutzungen. Alle in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig“. Zudem ist die Begründung durch Aussagen bzw. Erläuterungen zu den Planungszielen als den Grundzügen der Planung, insbesondere vor dem Hintergrund der Bewertung etwaiger Abweichungsanträge zu ergänzen.

Zudem ist festzustellen, dass die zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht festgesetzt sind. In der Begründung werden keine Aussagen dazu getroffen, aus welchem städtebaulichen Grund diese nicht festgesetzt werden. Auch hier wäre die Festsetzung im Hinblick auf die Rechtseindeutigkeit zu prüfen und zu überarbeiten. Sollten die Nutzungen ausgeschlossen werden, muss dies über § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden. Ich weise darauf hin, dass in der Begründung dann hervorgehen muss, dass sich die Gemeinde mit der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes auseinandergesetzt hat.

Vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung und Rechtseindeutigkeit gebe ich zu bedenken, dass die vorliegende Begründung nicht den Anforderungen als solche gerecht wird. Aus der bloßen Wiedergabe der im Plan getroffenen Festsetzungen werden die städtebaulichen Zielstellungen, zu deren Umsetzung die getroffenen Festsetzungen erforderlich erscheinen, nur unzureichend ersichtlich.

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass zwei Teilbereiche innerhalb des Bebauungsplanes als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) festlegt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor aus welchen Gründen die Gemeinde diese Festlegung getroffen hat. Die Unterlagen sind zu ergänzen.

Dem genauen Leser der Festsetzung Nr. 11 „Sichtdreiecke“ stellt sich die Frage, ob diese Festsetzung tatsächlich umsetzbar ist, wenn sich die angrenzenden Grundstücke, hier im Kreuzungsbereich der Straße „Neue Reihe“ und „Wischenkieker“ außerhalb des Bebauungsplanes befinden. Erläuterungen zu dieser Festsetzung sind in der Begründung nicht zu finden.

Der Begriff „Carport“ ist baurechtlich nicht bestimmt. Ich gebe dabei zu bedenken, dass der Plan bei unbestimmten Festsetzungen einem Mangel der Vollzugsfähigkeit leidet. Dementsprechend ist hier entweder eine rechtseindeutige Bezeichnung zu verwenden oder zumindest in der Begründung, in Abgrenzung zu anderen einschlägigen Rechtsbegriffen, eine mit den Planungszielen verknüpfte Begriffsdefinition vorzunehmen.

Die Verfahrensvermerke sollen das gesamte Verfahren widerspiegeln, ich gehe daher davon aus, dass eine korrekte Abbildung der Verfahrensführung in den Verfahrensvermerken noch kommen wird. Aus der aktuellen Fassung geht u. a. nicht hervor, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung mehrfach zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurde.

Ich gehe davon aus, dass der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, neben dem Einstellen in das Internet auch über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht werden (§ 4a BauGB). Andernfalls würde die Auslegungsbekanntmachung gegen die gesetzliche Vorgabe des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstoßen. Die Heilung des Fehlers kann nur über eine erneute Bekanntmachung und öffentliche Auslegung geheilt werden.

Hinweise zum Bau- und Planungsportal des Landes M-V sind unter: <http://bplan.geodatenmv.de/Bauleitplaene> zu finden.

Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen und die korrekte Angabe der Rechtsgrundlagen zu prüfen.

Redaktionelle Änderung:

Der Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des 11. Mai 2020 wirksam geworden. Der Inhalt in Kapitel 2 ist anzupassen.

Bauaufsicht

In dem Bebauungsplan ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Trauf- und Firsthöhen nach § 18 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Als unterer Bezugspunkt für die Baufelder wurde dieser auf 1.65 m HN festgesetzt. Dabei hat die Straßenoberfläche der angrenzenden Gemeindestraße Wischenkieker westlich etwa eine Höhenlage von 1,35 m HN und östlich von 1.00 m HN. Die vorhandenen Geländehöhen betragen entsprechend der Planzeichnung eine Höhe von 0,72 m HN bis 0,94 m HN im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichzeitig wurde auch die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden der zu errichtenden Gebäude wegen des Hochwasserschutzes auf mindestens 1,95 m über HN festgesetzt. Damit sind entweder Aufschüttungen von 1,01 m bis 1,22 m verbunden oder die Gebäude werden entsprechend aufgeständert.

Aufschüttungen, die mit den Gebäuden verbunden sind, erzeugen Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V. Daher ist zu klären, ob eine „neue“ Geländeoberfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll oder wie die technische Umsetzung dieser Regelungen aus den textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 5 erfolgt.

Es wird zur Rechtseindeutigkeit empfohlen, auch den oberen Bezugspunkt der Traufhöhe textlich zu definieren oder in der Begründung soweit nicht von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes 4 B 28.22 Beschluss vom 25. Juli 2023 abgewichen wird, zu erläutern. Danach handelt es sich bei der Festsetzung der Traufhöhe um den Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut analog der Definition nach § 6 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V.

Wasserwirtschaft

Aus wasserbehördlicher Sicht gelten im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes Nr. 37 für das Wohngebiet „Wischenkieker“ Ortsteil Dändorf, der Gemeinde Ostseebad Dierha-

gen 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 aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

Hinweise zu Grundwasserabsenkungen/Einleiten in ein Gewässer

Sollte es während der Bauphase Grundwasserabsenkungen nötig werden, so sind dies Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Das Einleiten von Wasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse/Bohrungen

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z. B. für Baugrunderkundungen). Sie sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Oberirdische Gewässer

Nördlich des Plangebietes verläuft der Graben Dä4 als Gewässer 2. Ordnung.

Die, für die Gewässerunterhaltung zuständige Körperschaft, der Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“, darf nicht durch Handlungen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 41 WHG „Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung“ hingewiesen.

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 der 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.

Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt in einem Hochwassergebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 78b Abs. 1 WHG. Bauliche Anlagen sind in einer, dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

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

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

Die Entwässerung der Fahrbahn soll über eine Querneigung in seitliche Sickermulden mit Überlauf zum Vorfluter (Graben Dä4) geleitet werden. Dies stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert bzw. in die Vorflut (Graben D4) geleitet werden. Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG ist die ortsnahe Versickerung der kanalisierten Ableitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen.

Grundsätzlich ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 die Versickerung möglich. Die Bodenverhältnisse sind günstig, wobei die Grundwasserstände durch die Nähe zum Bodden schwanken und auf Grund der Geländehöhen auch relativ oberflächennah sind. Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 zu planen, zu bauen und zu betreiben; standortbedingt werden Versickerungsanlagen mit oberirdischen Speichervolumen (Mulden) auf Grund der oberflächennahen Grundwasserstände empfohlen. Nachbargrundstücke sind nicht zu beeinträchtigen.

Die Einleitung (Versickerung) ins Grundwasser ist ebenfalls ein Benutzungstatbestand, der einer Wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Das Erlaubnisverfahren entfällt, wenn im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nachgewiesen wird, ob die tatsächlichen örtlichen Bedingungen eine Versickerung (Einleitung in das Grundwasser) zulassen und festgesetzt wird, dass auf den Grundstücken Mulden in einer Größe in Abhängigkeit von den angeschlossenen Flächen errichtet werden (§ 32 Abs. 4 LWaG). Dies bedarf der wasserbehördlichen Prüfung und Zustimmung.

Umweltbericht

Den Aussagen des Umweltberichts bezogen auf das Schutzgut Wasser wird gefolgt.

Kompensation

Die Kompensation wird durch die Anlage einer Feldhecke sowie über geeignete Ökokonten geleistet. Wasserrechtliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Naturschutz

Unberücksichtigt der artenschutzrechtlichen Belange wurden die Belange des Naturschutzes in den Planungsunterlagen größtenteils hinreichend berücksichtigt.

Es erfolgen folgende Hinweise:

In der vorliegenden Planzeichnung ist eine Fläche als „Entfall von Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)“ gekennzeichnet. Im beiliegenden Umweltbericht ist diese Struktur als „Koniferenhecke“ benannt. Auf dem mir vorliegenden aktuellen Luftbild wirkt diese Heckenstruktur viel eher als eine artenreiche Hecke, welche durchaus den Biotopstatus einer Feldhecke haben könnte. Eine ganzheitliche Biotoptypenkartierung der Fläche fand offensichtlich nicht statt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier größtenteils um eine einheitliche Grünlandfläche handelt, ist dies auch nicht zwingend erforderlich.

Allerdings ist durch die Gemeinde zumindest der genaue Biotoptyp der vorhandenen Hecke zu überprüfen und mit entsprechenden Fotos zu belegen und bei der Ermittlung der Höhe des Eingriffs zu berücksichtigen.

Sollte die Hecke dem Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen, wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme zu stellen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wären zu planen.

Eine Fläche, welche sich nicht als einheitliches Grünland darstellt, ist die offenbar aus Aufschüttungen resultierende in Sukzession befindliche Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs. Auch hier ist der genaue Biotoptyp zu bestimmen und entsprechend bei der Ermittlung der Eingriffshöhe zu berücksichtigen.

Die für die Kompensation gedachte Maßnahme Nr. 2.22 „Anlage von Feldhecken mit vorgelegtem Krautsaum“ erfordert für die Anerkennung die Vorlage eines abgestimmten Pfl-

geplans und insbesondere den Nachweis eines Kapitalstocks, damit die regelmäßige fachgerechte Unterhaltung der Saumstreifen dauerhaft abgesichert ist.

Diese Nachweise liegen den jetzigen Planungsunterlagen nicht bei. Die Abstimmung hierfür bedeutet auch einen nicht unerheblichen Mehraufwand.

Als Alternative wird durch die untere Naturschutzbehörde vorgeschlagen Feldhecken ohne Krautsaum vorzusehen und diese entweder etwas zu verlängern, bzw. die dann durch die Hecke nicht abgedeckten KFÄ über den Ankauf weiterer Ökopunkte abzudecken.

Sollte weiterhin geplant sein die Maßnahme 2.22 umzusetzen, sind die noch erforderlichen, oben genannten Unterlagen zu erarbeiten und der UNB vorzulegen. Anderenfalls ist diese Maßnahme nicht anerkennungsfähig.

Zudem ist die in Rede stehende Heckenpflanzung zwar in der Planzeichnung vermerkt, allerdings werden keine Aussagen dazu getätigt, wer für deren Pflanzung verantwortlich ist. Dies ist im Textteil der Planzeichnung zu vermerken um auch für die zukünftigen Bauherren Klarheit zu schaffen.

Artenschutz

Es wird zu Anfang ferner darauf hingewiesen, dass der möglicherweise notwendige Abbruch von Bestandsgebäuden und die anschließende Neubebauung in zwei separaten Genehmigungsverfahren zu beantragen und zu genehmigen sind - dieses sollte als Hinweis mit in die Planzeichnung mit aufgenommen werden.

Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Es ist muss daher gleichfalls betont werden, dass derartige „überschlägige“ Betrachtungen zum Artenschutz auf der Umsetzungsebene für die „Verwirklichungshandlung“ dann in der Regel keine ausreichende Untersuchungstiefe haben.

Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die aufgrund der im Nachgang bei der Umsetzung des B-Plans möglicherweise notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben. Um spätere Zeitverzögerungen entsprechend zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.

Aus diesem Grund wird auch folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Planzeichnung übernommen werden:

„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.“

Sollte im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden können, sollte die Gemeinde sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu bean-

tragen bzw. die konkrete Umsetzung abstimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan möglicherweise nicht vollzugsfähig ist. 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.

Darüber hinaus muss die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde zum Beispiel auch bei Umsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan die zuständige UNB über die möglicherweise ungenehmigten Arbeiten gemäß § 8 Abs. 3 NatSchAG M-V informieren.

Gleichzeitig wird auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG) verwiesen, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gemacht werden. Im genannten Merkblatt wird explizit auf entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz im B-Plan und auf die Nachsorge (Monitoring zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen) abgestellt. Die Notwendigkeit bereits auf B-Planebene entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren und auch die Umsetzung etwa vertraglich oder dinglich zu sichern wird auch gerichtlich bestätigt. Zum Beispiel wurde ein Angebots B-Plan, der im Urteil des OVG (Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE) verhandelt wurde, aufgrund mangelnder Absicherung der geplanten Maßnahmen und somit einer mangelhaften Abwägung als nicht vollzugsfähig aufgehoben (OVG Münster/Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE, RN 30ff bzw. RN 38ff). Hierbei wurde zwar die mangelnde Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung gerügt, es dürfte aber bei Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des besonderen Artenschutzes, eine ähnliche Sicht des Gerichts angenommen werden.

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, 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 ein elementarer Bestandteil dieser Richtlinie, der mit den §§ 44 ff BNatSchG in bundesdeutsches Recht umgesetzt wurde.

Es ist also rechtlich begründet, dass auch Maßnahmen zum Artenschutz als Festsetzungen im B-Plan festgesetzt und entsprechend gesichert werden müssen - eine Übernahme als Hinweis reicht nicht aus.

Fensterkollision BV-VM1:

Es besteht bereits ab ca. 50 cm Fensterbreite ein deutlich erhöhtes Kollisionsrisiko und im vorliegenden Fall kann mit ähnlichen oder größeren Fensteröffnungen gerechnet werden. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren.

Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko sei vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vo-

gelschutzwarten (LAG VSW 21-01 Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) sowie auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) verwiesen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (gelbe oder rote Kategorie, siehe Bewertungsverfahren der LAG VSW) verpflichtend.

Alleine die Verwendung reflexionsarmen Glases reicht nach den Empfehlungen der LAG-VSW (2021) nicht als Vermeidungsmaßnahme aus.

Hier sind entsprechende Maßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Kleintierfallen

Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen ist das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen (Oberflächenentwässerung, Gullys, Kabelschächte, Kellerschächte, Kellerabgänge) ebenfalls zu berücksichtigen. Diese zu erwartenden typischen Strukturen führen zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren. Erst im Nachhinein sind die Maßnahmen auf der Signifikanzschwelle abzustellen. (§ 15 Abs. 1 BNatSchG, § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG)

Hier sind entsprechende Maßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter

<http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter: http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf.

AW-VM1:

In dieser Maßnahme fehlt die Konkretisierung was nach dem Fund der Amphibien geschehen soll.

Brand- und Katastrophenschutz

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 ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Punkt 10.03 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.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A:

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle, auch angrenzende, Flurstücke mit ihrer korrekten Flurstücksbezeichnung bezeichnet werden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.

Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung werden Liegenschaftsvermessungen zur Auflösung der „Überhaken-Flurstücke“ sowie Flurstücksverschmelzungen mit geeigneter Zerlegung in die 4 Baugrundstücke empfohlen.

Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Abfallwirtschaft

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße, nachfolgende Hinweise 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 § 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 Wendeplatzenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 57 - 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 § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:

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. Fahrwege 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 beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,50 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind.

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 § 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 Bereitstellungs-ort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen:

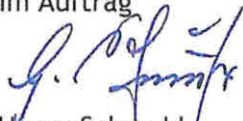
Die Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 37 sind unterdimensioniert. Eine Befahrung des Plangebietes wird ausgeschlossen. Die Abfallbehälter/ -säcke sowie ggfs.

Sperrmüll gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der bestehenden öffentlichen Straße „Neue Reihe“ (nächste für Abfallsammelfahrzeuge benutzbare Durchfahrtsstraße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Eine sichere Befahrung der Planstraße „Wischenkieker“ mit Abfallsammelfahrzeugen ist nicht möglich. Eine geeignete Wendeanlage auf öffentlichem Raum am Ende der Straße ist nicht vorhanden. Die Fahrwegbreite ist unzureichend.

Um sicher zu stellen, dass Straßen und Anlagen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, sind öffentliche Verkehrsflächen nach o. g. Vorgaben zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter 43.40