

Bebauungsplan Nr. 30 „Marlow“

der Gemeinde Sagard

umweltrelevante Stellungnahmen

Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 20.1.2025 bis 4.2.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 20.1.2025 bis 4.2.2025 im Internet eingestellt (B-Plan-Services).

Diese Unterlagen haben in der Zeit vom 20.1.2025 bis 4.2.2025 öffentlich ausgelegen (im Amt Nord-Rügen).

Grundlage: verkürzte Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB


Unterschrift



Die öffentlich ausgelegten Stellungnahmen stimmen mit der veröffentlichten PDF-Datei überein


Amt Nord-Rügen
18581 Sagard
-BAUAMT-

Wasser- und Bodenverband

„Rügen“

Der Verbandsvorsteher

Bahnhofstraße 6

18528 Teschenhagen

Körperschaft des öffentlichen Rechts

WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen

Amt Nord - Rügen
-Die Amtsvorsteherin-
Bauamt
Ernst- Thälmann- Straße 37
18551 Sagard

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
30.01.2024

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
Ko



Teschenhagen
01.02.2024

Veröffentl. Entwurf B. Plan Nr. 30 „Marlow“, Sagard

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB, nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und §

Stellungnahme Nr.: 32-2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Vorhaben indirekt berührt. Es befinden sich zwar keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum jedoch wird das Plangebiet südlich durch das Fließgewässer das Gewässer II. Ordnung, dem Graben 37/68 begrenzt.

Forderung: Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Graben 37/68 ist darauf zu achten, dass der Graben weiterhin ungehindert unterhalten werden kann. Um dies zu gewährleisten ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante (Nordseite Graben) von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä) freizuhalten.

Sollte eine RW- Ableitung in das Gewässer II. Ordnung in der weiteren Planung erfordern, ist der WBV Rügen erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


T. Schulze
Geschäftsführer

Anlage: WBV Übersichtsplan

B-Plan Nr. 30 Muelser
M 1: 1000

A
N

37/68

110/1



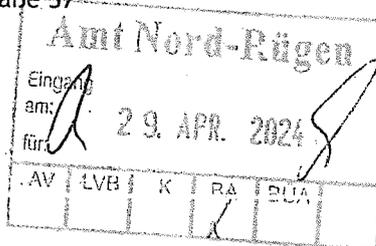
Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Sagard
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 2. April 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10087.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2938
Telefon: 03831 357-442910
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 22. April 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Marlow" der Gemeinde Sagard hier: Ergänzung der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 2. April 2024 wurde ich um Ergänzung der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) mit Stand von September 2023
- Begründung mit Stand von September 2023
- artenschutzfachliches Gutachten mit Stand von Juni 2021

Nach erfolgter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) ergeht unter Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 20. März 2024 hierzu folgende Ergänzung des Artenschutzes:

Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens muss ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag oder eine gleichwertige Unterlage von qualifizierten Fachleuten angefertigt werden und der UNB vorgelegt werden. Der eingereichte Fachbeitrag bezieht sich jedoch lediglich auf die abzureißenden Gebäude und nicht auf die Gesamtfläche (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Damit auch auf den Flächen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen, ist der Untersuchungsumfang zu erweitern.

Die UNB hält hierbei Kartierungen gemäß anerkanntem Standard für die sinnvollste Vorgehensweise, um im Nachgang der Bestandsaufnahme, die artenschutzrechtlichen Konflikte betrachten zu können. Es wird hierbei vorsorglich auf die mit einer Potenzialanalyse verbundenen Worst Case Betrachtung gemäß des Artenschutzleitfadens bzw. des Merkblatts Artenschutz in der Bauleitplanung des LUNG hingewiesen (vgl. Leitfaden Artenschutz des LUNG, S. 40).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter

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



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Sagard
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Ihr Zeichen: 61-26-02 S
Ihre Nachricht vom: 30. Januar 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10050.24
Meine Nachricht vom: 14. März 2023
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2938
Telefon: 03831 357-2938
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 20. März 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Marlow" der Gemeinde Sagard hier: Ergänzung der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14. März 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 14. März 2024
ergeht nachfolgend die Stellungnahme des Naturschutzes:

Naturschutz

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Die Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden bestätigt. Die Gemeinde hat gemäß § 9 Absatz 3 ÖkoKtoVO M-V die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme über insgesamt 3.654 EFÄ vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Gesetzlicher Einzelbaumschutz:

Die Aussagen hinsichtlich des gesetzlichen Einzelbaumschutzes werden bestätigt. Falls doch gesetzlich geschützte Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gefällt werden müssen, ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen unter Angabe des geplanten Ausgleiches zu stellen. Die Ausnahme für notwendige Fällungen sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzubeugen.

Artenschutz:

In der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme des Landkreises V-R vom 2. August 2022) wurde seitens des Naturschutzes auf die Notwendigkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) hingewiesen.

Den jetzigen Planungsunterlagen liegt jedoch kein eigenständiger AfB bei. Im Umweltbericht wird lediglich auf ein artenschutzfachliches Gutachten (Datum vom 30. Juni 2021) von Frau Heike Grunewald verwiesen. Das besagte Gutachten liegt den Planunterlagen jedoch aktuell nicht bei und wurde auch nicht bei der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Vor diesem Hintergrund können die getätigten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht nachvollzogen und somit auch nicht bestätigt werden. Zudem ist unklar, welche Gebäude (Gebäudeabriss) mit dem o. g. Gutachten überhaupt gemeint sind. Wurden die ent-

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



sprechenden Gebäude überhaupt abgerissen bzw. sind jetzt noch weitere Abrissarbeiten notwendig?

Darüber hinaus hat die jetzige Planung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Marlow“ weitergehende artenschutzrechtliche Auswirkungen (über den abzureißenden Gebäudebestand hinaus). Neben den, für die Gebäude untersuchten Brutvögeln und Fledermäusen sind die Untersuchungen auf die umgebenden Strukturen (Wirkbereiche) auszuweiten. Zudem sind Aussagen hinsichtlich der Artengruppen der Reptilien und Amphibien zu ergänzen. Der kartierte Graben - FGX (siehe Biotopkartierung) lässt sehr wahrscheinlich auf ein Vorkommen dieser Artengruppen schließen.

Der unteren Naturschutzbehörde liegen Informationen darüber vor, dass die besagte Fläche für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 „Marlow“ bereits „zumindest teilweise“ beräumt wurde. Für die entsprechenden Kartierungen zum AfB ist jedoch der Stand vor der Beräumung anzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

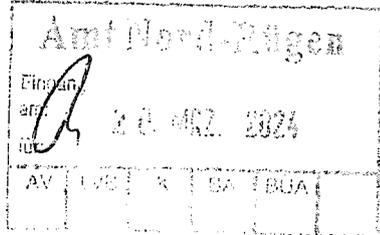
Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Sagard
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 30. Januar 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10050.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 103
Telefon: 03831 357-2938
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 14. März 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Marlow" der Gemeinde Sagard hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30. Januar 2024 (Posteingang: 12. Februar 2024) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 14. September 2023
- Begründung mit Stand vom 14. September 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde führt das Verfahren zur Erlangung von Baurecht für zwei Baufelder im Ortsteil Marlow weiter. Inhaltlich halte ich meine Äußerung von 2. August 2022, dass aus städtebaulicher Sicht Briefmarkenplanungen zu vermeiden sind, die Zulassung der Bebauung in zweiter Reihe aus Landschafts-, Ortsgestaltungs- sowie nachbarlicher Sicht fragwürdig ist, die gesicherte Erschließung des WA 2 innerhalb der Satzung zu regeln ist, die Anwendung örtlicher Bauvorschriften stets einer städtebaulichen Begründung (Umgebungsbebauung) bedürfen und die zugrundeliegenden topografischen Angaben in der Planzeichnung nicht lesbar sind, hiermit aufrecht.

Anlass der Planung scheinen die Entwicklungsabsichten eines einzelnen Grundstückseigentümers (Begründung, Seite 6f) zu sein und nicht die städtebauliche Notwendigkeit lediglich einen kleinen Teilbereich des Ortes baurechtlich zu überplanen. Sofern keine städtebauliche Begründung zur Planaufstellung vorliegt, mangelt es am Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. In vorliegendem Fall lässt sich daher der im Urteil des OVG vom 29. Mai 2019 (AZ 3 K 296/15) behandelte Sachverhalt anführen, dass reine Gefälligkeitsplanungen zugunsten eines Grundstückseigentümers, ohne erkennbare städtebauliche Zielstellung, die sich aus dem Entwicklungs- (in vorliegendem Fall insbesondere in Bezug auf den FNP) und Ordnungsauftrag der Gemeinde herleiten lässt, nicht zulässig sind.

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



Hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereichs wird nicht deutlich, warum nur dieser kleinteilige Bereich und nicht auch umliegende Bereiche überplant wurden und einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Insbesondere in Anbetracht des bereits ausgewiesenen Entwicklungsbereiches innerhalb des Flächennutzungsplanes drängt es sich hier auf, dass der „Untersuchungsraum“ (Begründung, Seite 11 und 19) über den hier angedachten Firmen- und Wohnsitz hinausgezogen werden müsste. In Betrachtung dieser umliegenden Grundstücke würde der städtebauliche Entwurf sicher anders ausfallen, als die hier vorgeschlagene Lösung. Die Frage nach einer alternativen Geltungsbereichsziehung stellt sich auch, da noch weitere umliegende Bereiche im Norden und Süden (Begründung, S. 8) mit ähnlichem Gebäudeleerstand zu verzeichnen sind.

Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung sind auch im Hinblick auf die zukünftige baurechtliche Beurteilung benachbarter Grundstücke gesondert zu betrachten.

Laut Begründung (Seite 11) sollen im WA 1 Anlagen für die Verwaltung zulässig sein. Diese werden gemäß § 4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig zugeordnet. Gleiches gilt für die an dieser Stelle der Begründung nicht erwähnten nicht störenden Gewerbebetriebe. Auch diese stehen gemäß § 31 BauGB im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, da sie lediglich ausnahmsweise zulässig sind. Wie realistisch die Realisierung dieser Ausnahmen innerhalb eines Baugebietes, welches nur ein Baufeld besitzt ist, ist der Begründung nicht zu entnehmen.

Ich weise ergänzend darauf hin, dass die in der Begründung benannte Firma entsprechend des Zulässigkeitskataloges auch eine Ferienwohnung (Ferienhaus) gemäß § 13a BauNVO sein kann.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches mit zwei Baufeldern erscheint generell eine Nutzungsdurchmischung gemäß § 4 BauNVO und damit die Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes fraglich.

Da das Gelände auf dem westlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen Bereich deutlichen abfallend ist, sollte die zweigeschossige Festsetzung geprüft und die Auswirkungen sowie städtebaulichen Eingliederung nochmals betrachtet werden.

Zu prüfen ist, ob bei der textlichen Festsetzung Nr. 3.3.2 bei Abgang entsprechend gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.3.3. enthält eine Bedingung. Die Konsequenzen bei Nicht-Erfüllung sind nicht erläutert. Die Bestimmtheit der Festsetzung ist daher zu prüfen.

Da bereits Ausgleichmaßnahmen bilanziert wurden, bleibt fraglich, warum diese nicht auch gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt werden.

Innerhalb der Planzeichenerklärung ist die Firsthöhe in Metern über der Verkehrsfläche angegeben. Dies ist keine Erläuterung der getroffenen Festsetzung, da innerhalb der Planzeichnung - Teil A ein amtliches Höhenbezugssystem Anwendung findet.

Welche Bedeutung hat die das Plangebiet umlaufende und darüber hinaus gehende lila Linie?

Bauaufsicht

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden die vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben bzw. deren Prüfung im Baugenehmungsverfahren beurteilt.

Im WA1 Gebiet steht innerhalb des Baufeldes nochmal WA. Entweder ist dies im WA2 Feld ebenfalls zu ergänzen, oder dieses ist zu streichen.

Erschließung WA2 - Die geplante Erschließung über das nördliche Flurstück welches mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden soll, sollte Teil des B-Planes werden und als private Verkehrsfläche dargestellt werden.

Wasserwirtschaft

1. Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

2. Gewässerschutz

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5.5. ist zu ergänzen, dass die als Grünfläche dargestellte Fläche nicht nur von jeglicher Bebauung, sondern auch von jeglicher Bepflanzung, die die Unterhaltung des Gewässers wesentlich erschwert, (Bäume, Sträucher) frei zu halten ist.

3. Wassertechnische Erschließung

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche TW- Netz.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).

Niederschlagswasser:

Wie in den Planungsunterlagen dargestellt, ist das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswasser (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR.

Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, z. B. durch eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Sollte geplant sein, dass Niederschlagswasser zu sammeln und über einem öffentlichen Regenwasserkanal in den Graben 37/68 einzuleiten sei folgendes bemerkt:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben 37/68) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den ZWAR zu beantragen.

Das Gewässer 37/68 fließt in den L 110/1 und mündet in den Marlower Bach (Z 89),

welcher ein berichtspflichtiges Gewässer nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist. Verwiesen wird auf den Artikel 1 und 4 der EG- WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten chemischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen (Zielerreichungsgebot)

Naturschutz

Die Stellungnahme wird kurzfristig nachgereicht.

Denkmalschutz

Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

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 (Straßenamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Da im Bebauungsplan keine Festlegung bezüglich der Art der Bedachung (Bspw. Regelungen zur weichen Bedachung) getroffen wurden, wird von einer möglichen weichen Bedachung (Reet oder ähnliches) ausgegangen. Diese Annahmen führen zu den geforderten 96 m³/h

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben, dass die Äußerung vom 2. August 2022 inhaltlich aufrecht erhalten wird.

Mit Datum vom 25. Mai 2022 ist das Liegenschaftskataster durch die Übernahme einer Liegenschaftsvermessung berichtigt worden. Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung stimmt nicht mit der aktuellen Liegenschaftskarte überein und ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes nicht geeignet.

Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle (auch angrenzende) Flurstücke korrekt bezeichnet werden. Die Flurgrenze ist nicht dargestellt.
Entsprechend der Weisung des Innenministeriums vom 23. April 2021 zur Umbenennung gleichnamiger Gemarkungen wurden am 24. April 2022 dutzende Gemarkungsnamen geändert. Das ist hier auch der Fall.
Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird auch grundsätzlich empfohlen.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.

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

Begründung:

Die Benennung des Plangebietes ist ebenfalls unrichtig. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.
Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Es ist für angrenzende Flurstücke derzeit eine Liegenschaftsvermessungen geplant und vorbereitet, aber noch nicht oder zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich ggf. Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Tiefbau

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob Änderungen bei der öffentl. Gemeindestraße nach Marlow vorgesehen sind. Bei wesentlichen Änderungen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Da die innere Erschließung als Privatfläche vorgesehen ist, bedarf es keiner Genehmigung.

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.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Sagard
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 28. Juni 2022
Mein Zeichen: 511.140.02.10167.22
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 103
Telefon: 03831 357-2938
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: andrina.aust@lk-vr.de
Datum: 02. August 2022

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Marlow" der Gemeinde Sagard hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28. Juni 2022 (Posteingang: 29. Juni 2022) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) ohne Maßstab mit Stand vom 29. April 2022
- Begründung mit Stand vom 29. April 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Sagard beabsichtigt mit vorliegender Planung in Marlow ein ca. 0,3 ha kleines Wohngebiet mit zwei Baufenstern zu entwickeln.

Für den unmittelbar nördlich an Sagard angrenzenden Ortsteil Marlow ist dies, neben dem bis dato nicht weitergeführten Bebauungsplan Nr. 5, der zweite „Briefmarkenbebauungsplan“.

Die Gemeinde sollte prüfen, ob es weitere Bereiche im ehemaligen Gut Marlow gibt, welche einer städtebaulichen Ordnung bedürfen und ob beispielsweise nicht gleichzeitig Nutzung und Erschließung des Nachbargrundstückes mit geregelt werden sollten und somit das Eckgrundstück einheitlich städtebaulich neu geordnet wird.

Da es sich entgegen der vorhandenen Siedlungsstruktur mit vorliegender Planung um die Eröffnung einer sogenannten zweiten Reihe handelt, liegt seitens der Gemeinde ein besonderes Abwägungserfordernis vor. Für das rückwärtige Grundstück und damit für das komplette Baugebiet WA 2 ist die Erschließung derzeit gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht gesichert. Die Zufahrt der Hinterlieger ist durch den Bebauungsplan nicht geklärt. Selbst im städtebaulichen Entwurf (Begründung, Seite 9) ist keine Zufahrt für das geplante rückwärtige Doppelhaus eingeplant. Eine solche Planung entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

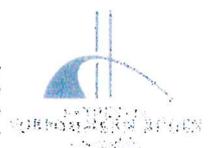
Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

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



Alternative Festsetzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO, wie es die Umgebung laut Begründung (Pkt.1.2) bereits vorgibt, sind zu prüfen.

Für das Baugebiet WA 1 sollen ausnahmsweise Anlagen für die Verwaltung zulässig sein. Es stellt sich die Frage, wie etwas innerhalb eines Baugebiets ausnahmsweise zulässig sein soll, wenn nur ein Baufeld besteht. Gleiches gilt für die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Die Planung erscheint insoweit unrealistisch.

Verwaltungen und nicht störende Gewerbebetriebe können überdies ein städtebaulich ähnliches Störpotential aufweisen, wie die hier aus diesem Grund ausgeschlossene Speisewirtschaft oder nicht störende Handwerksbetriebe (siehe Begründung Pkt. 2.2.).

Weiter zu prüfen ist, ob die neue Wohnbebauung die Entwicklung des Gebäudebestandes (beispielsweise durch landwirtschaftliche Betriebe) im Süden einschränken könnte.

Die Begründung ist über die reine Wiedergabe des Festsetzungsinhaltes hinaus um weitere Angaben zu ergänzen, warum diese Festsetzungen getroffen wurden; beispielsweise bezüglich der Größe und Lage der Baufenster, der Geschossigkeit sowie der Vorschriften zur Dachgestaltung (insbesondere zu den Gauben).

Welche städtebaulichen Gründe genau ermöglichen eine Zweigeschossigkeit in einem Dorf, vorwiegend eingeschossiger Bauten (lt. Begründung S.10)?

Ist davon auszugehen, dass die hier gewählte Formulierung „nur“ bei der Aufzählung der Dachformen eine Einschränkung und damit den Ausschluss der Dachform Mansarddach bedeutet. Wenn ja stellt sich die Frage warum, da Flachdächer ebenfalls keineswegs ortsbildtypisch sind. Ebenso fraglich ist auch, warum bei Satteldächern keine Neigung unter 17 Grad erlaubt ist, obwohl Flachdächer allgemein zulässig sind.

Das hier verwendete Planzeichen Nr. 15.8 ist gemäß PlanZV der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zugeordnet. Diese Rechtsgrundlage wurde jedoch nicht angegeben. Stattdessen wurde die hier als „von der Bebauung freizuhalten“ bezeichnete Fläche als Maßnahme zur Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die gemäß PlanZV dazugehörigen Planzeichen Nr. 13.1 und 13.2 wurden jedoch nicht verwendet. Eine textliche Festsetzung, welche (Pflege-)Maßnahmen zur grünordnerischen Entwicklung der Fläche (Nr. 20) und welche Art der Bepflanzung (Nr. 25) getroffen werden sollen, ist der Fläche ebenfalls nicht zugeordnet. Die Festsetzung ist daher nochmals inhaltlich zu prüfen und entsprechend des vorgesehenen Zweckes entweder als grünordnerische Maßnahmenfläche oder als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen. Weiter besteht auch die Möglichkeit der Festsetzung als Gewässerfläche.

Überdies sollte die Gemeinde prüfen, ob Geh- und Fahrrechte zu berücksichtigen sind.

Durch die überlagernde Festsetzung mit einem Baugebiet wird nicht klar, welche Nutzungen für den Bereich des Gewässerschutzstreifens angedacht sind. Der an der Planung interessierte Bürger kann sich durch die Unterlagen kaum Klarheit verschaffen, wozu genau diese Fläche dient und welche Nutzungen dort erlaubt sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wären diese mit anzugeben gewesen). Die Planung ist insoweit nicht hinreichend bestimmt.

Da die Fläche derzeit als Wohngebiet ausgewiesen wird und lediglich von Bebauung frei zu halten ist, können dort nach den getroffenen Festsetzungen auch Nutzungen stattfinden, welche wohngebietstypisch sind, wie beispielsweise die Anlage eines Spielplatzes oder eines Nutzgartens. In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine nachfolgende Stellungnahme der Wasserwirtschaft. Die Unterhaltung des Uferbereiches ist mit der aktuellen Festsetzung nicht planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist zu prüfen, da sie größtenteils das vorhandene Straßenbegleitgrün überplant und flächenmäßig die vorhandene Straße nicht mit einbezieht. Dies suggeriert einen zukünftigen Ausbau der vorhandenen Straßen-

breite. Des Weiteren befindet sich somit der angedachte Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ich empfehle, den Bezugspunkt zeichnerisch zu verorten und somit zweifelsfrei festzulegen.

Die mir vorliegende Planzeichnung entspricht nicht dem angegebenen Maßstab. Im weiteren Verfahren sollten alle Beteiligungsunterlagen inhaltlich abgestimmt und ohne „Anpassung“ in „tatsächlicher Größe“ ausgedruckt werden. Für eine zweifelsfreie Orientierung empfiehlt sich zusätzlich eine Bemaßung der Baufelder einzufügen.

Ich schlage vor, die für die Beurteilung der örtlichen Situation wichtigen Daten der Vermessungsgrundlage von April 2022 mit verminderten Strickstärken in grau darzustellen, um eine optische Abgrenzung zu rechtlich bedeutsamen Festsetzungen herzustellen. Die Darstellung der Katasterinformationen sollte ebenfalls darauf abgestimmt werden.

Innerhalb der Begründung (S. 10) wird davon ausgegangen, dass das derzeit (vorwiegend mit Gewächsen der Pinaceae, Salicaceae und Rosaceae) durchgrünte Plangebiet auch nach Rechtskraft der Planung „weiterhin stark durchgrünt bleibt“. Was unter der „Durchgrünung“ ohne „explizite Grünordnungsfestsetzungen“ zu verstehen ist, erschließt sich auch nach Querverweis auf § 8 LBauO-MV („hier Begrünung“) nicht. Es ist überdies bei der geplanten dauerwohnlichen und „geschäftlichen“ Nutzung des Baugebietes eher von der großflächigen Entfernung, insbesondere aller wilden Rubus-Gewächse, auszugehen. Da der Geltungsbereich entsprechend der vorliegenden Luftbilder einen umfangreichen Baumbewuchs aufweist, sollte die Forstbehörde im Verfahren beteiligt werden.

Bauaufsicht

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Zu 1.2) Grundflächenzahl:

„Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten wird.“

Hier ist in der Begründung unter Punkt 2.2 auf Seite 10 angegeben, dass hiermit die Zuordnung einer Terrasse direkt am Wohngebäude zur GRZ I umgangen werden soll. Zudem soll die Überschreitung nur für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) gelten. Das erscheint realitätsfremd. Die Zuordnung zur GRZ I ist sinnvoll, da es in einer Vielzahl der Fälle im Laufe der Zeit zu einem Ausbau der Terrasse mit fester Überdachung (Beschattung), Einhausung bzw. Umbau zum Wintergarten kommt. Dies wäre dann bei diesen Terrassen nicht möglich.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 lässt auch innerhalb dieser Fläche genug Spielraum für die Unterbringung einer adäquaten Terrassenfläche.

Planzeichnung (Teil A)

Die Festsetzung zur Firsthöhe mit 8,5 m ü. V. ist nicht prüfbar. Es ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Höheangaben sind nicht entzifferbar. Sollen diese gelten, oder bezieht sich die Festsetzung auf die später privat zu errichtenden Erschließungsstraßen? Hier bedarf es einer Klarstellung bzw. der Festsetzung von Höhenpunkten auf dem Grundstück innerhalb der Baufelder.

Wasserwirtschaft

Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

Gewässerschutz

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird das Gewässer II. Ordnung, Graben 37/68, berührt. Er liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“, der bei der Planung zu beteiligen ist. Im B-Plan wurde das Gewässer nicht dargestellt. Laut telefonischer Abstim-

mung mit dem WBV „Rügen“ am 5. Juli 2022 ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von jeweils 7 m Breite beidseits der Böschungsoberkante von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä) freizuhalten. Zum Zwecke der störungsfreien Gewässerbewirtschaftung können durch den WBV weitergehende Forderungen (z. B. Bepflanzungsverbot bzw. ein breiterer Unterhaltungstreifen aufgemacht werden, welche in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unbedingt zu berücksichtigen sind.

Wassertechnische Erschließung

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche TW- Netz.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).

Niederschlagswasser:

Sollte geplant sein, dass Niederschlagswasser zu sammeln und über einem öffentlichen Regenwasserkanal in den Graben 37/68 einzuleiten sei folgendes bemerkt:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben 37/68) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den ZWAR zu beantragen.

Das Gewässer 37/68 fließt in den L 110/1 und mündet in den Marlower Bach (Z 89), welcher ein berichtspflichtiges Gewässer nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist. Verwiesen wird auf die Artikel 1 und 4 der EG- WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten chemischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen (Zielerreichungsgebot)

Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlungen von Regenwasser ist das DWA-Merkblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.

Bei einer geplanten Versickerung sei auf folgendes hingewiesen:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit

grundsätzlich auch nachweislich, z. B. durch eine **Baugrunduntersuchung**, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Im ländlichen Raum ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Mit dem Inkrafttreten des B-Planes mit entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubniserfordernis.

Naturschutz

Die Planung ist hinsichtlich naturrechtlicher Belange in der weiteren Planung zu überarbeiten.

Umweltbericht

Den Unterlagen lag gemäß § 2 Abs. 4 BauGB noch kein vollständiger und gesonderter Umweltbericht bei. Dieser ist gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches zu erstellen.

Biotoptypenkartierung

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 erforderlich. Im vorliegenden Fall „Wohnbebauung“ ist bei der Biotopkartierung zur Berücksichtigung der mittelbaren Beeinträchtigungen ein Puffer von 50 m im Wirkungsbereich I und 200 m im Wirkungsbereich II rund um die geplanten Vorhaben einzubeziehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Den Planunterlagen lag noch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 anzufertigen. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

Gehölzschutz

Die Belange des gesetzlichen Einzelbaumschutz sind im Bauleitverfahren abzarbeiten.

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind festzusetzen.

Darüber hinaus sollte folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.“

Artenschutz

Auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf, zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 8. Mai 2018, 3 M 22/16)

Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes 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 96 m³/h (je nach Bedachung) ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen 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

Die hier vorliegende Planzeichnung ist aktuell nicht zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet, da mit Datum vom 25. Mai 2022 das Liegenschaftskataster durch die Übernahme einer Liegenschaftsvermessung berichtigt wurde. Somit stimmt die hier vorliegende Planzeichnung nicht mehr mit der aktuellen Liegenschaftskarte überein.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle angrenzenden Flurstücke bezeichnet werden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende als Darstellungen ohne Normcharakter aufgeführt werden.

Ein Hinweis auf Verfahrensvermerke fehlt.

Begründung:

Unter Punkt 1.1.) "Lage des Plangebiet" ist zu überprüfen, ob das Flurstück 26/5, Gemarkung Marlow, Flur 1 teilweise vom Geltungsbereich betroffen ist.

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

Aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen ist bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes 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 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepaltenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 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 5,5 m zu planen.

Der Wendepaltenrand 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 0,5 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,5 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 5,5 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).
4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen 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 der § 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.“

weitere planungskonkrete Hinweise

In den Planungsunterlagen unter 2.3.1. „Verkehrsrechtliche Erschließung“ wurde erläutert, dass das Plangebiet durch privat zu errichtenden Stichstraßen erschlossen wird. Da das beauftragte Entsorgungsunternehmen keine Privatstraßen befährt und darüber hinaus eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit nicht die erforderlichen o. g. Vorgaben erfüllt, wird sich der Bereitstellungsplatz für die abzuholenden Abfälle an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße befinden. Dies wäre bezogen auf die Planung voraussichtlich die „August-Bebel-Straße“ und / oder die Straße „Marlow“ - wie auch im letzten Satz unter dem Punkt „Abfallentsorgung“ unter 2.3. beschrieben.

Sollten die o. g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund



Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard



Telefon: 03831 / 696 - 1097
E-Mail:
katja.kostka@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Katja Kostka
Aktenzeichen:
StALUVP12/5122/VR/104/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 28.07.2022

Bebauungsplan Nr. 30 „Marlow“ der Gemeinde Sagard

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft:

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen. Die Fortschreibung für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 wurde 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten (FGE) Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/ Peene im WRRL-Planungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen. Südlich der Plangebietes verläuft der Graben L110/1, der in den WRRL-berichtspflichtigen Marlower Bach (Wasserkörper RUEG-0200) entwässert.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Der Marlower Bach mündet in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des WRRL-relevanten inneren Küstengewässers „Nordrügenschke Bodden“ (DEMV_WP_21) ist. Als ein „natürliches“ Fließgewässer ist der Marlower Bach gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand/ gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung befindet sich der Marlower Bach derzeit erst im „unbefriedigenden ökologischen Zustand“. Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) wurde im Bewirtschaftungsplan der FGE Warnow/ Peene für den Marlower Bach als Maßnahmenswerpunkt zur Erreichung der Umweltziele die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen.

Die Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens bedeutet eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades im Oberflächeneinzugsgebiet. Laut Unterlagen soll das auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser entweder über einen neuen Regenwasserkanal in die Vorflut abgeleitet werden oder, wenn es die örtlichen Baugrundverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken Vorort versickert werden. Der Uferbereich des Grabens L110/1 wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB planungsrechtlich als Gewässerschutzstreifen gesichert bzw. ausgewiesen.

Bei Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen alle Minderungspotenziale bereits an der „Quelle“ (hier: B-Plangebiet) zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen.

Ich empfehle in diesem Zusammenhang für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M 153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK - Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3 1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

Vorsorglich wird auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.

Altlasten, Boden und Naturschutz:

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Hinweis:

In einer Entfernung von ca. 1.300 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Biogasanlage der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG. Die Biogasanlage unterfällt dem Genehmigungsregime

des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern sowie den Anforderungen der unteren Klasse der 12. BImSchV (sog. Störfallverordnung).

Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich eine Biogasaufbereitungsanlage der EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH. Die Biogasanlage dieser Betriebsstätte ist stillgelegt. Die Herkunft des Biogases für das BHKW erfolgt über die Jasmunder Biogas GmbH.

Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von 1.200 m südlich des Plangebietes eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss & Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse.

Die in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlichen genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Die Prüfung der Relevanz v.g. Emissionen mit Blick auf den o.g. B-Plan obliegt dem Träger der Bauleitplanung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

**Wasser- und Bodenverband
„Rügen“**

**Der Verbandsvorsteher
Bahnhofstraße 6
18528 Teschenhagen**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen

Amt Nord - Rügen
-Die Amtsvorsteherin-
Bauamt
Ernst- Thälmann- Straße 37
18551 Sagard

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
28.06.2022

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
Ko



Teschenhagen
14.07.2022

Frühzeitige Beteiligung B. Plan Nr. 30 „Marlow“, Sagard
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB, nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und §

Stellungnahme Nr.: 112/2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Vorhaben nicht berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.
Hinweis: Südlich des Plangebietes verläuft der Verbandsgraben L 110/1. Hier ist darauf zu achten, dass der Graben L 110/1 weiterhin ungehindert unterhalten werden kann. Um dies zu gewährleisten ist ein Abstand zu jeglicher Bebauung und der Böschungsoberkante des Grabens von 5 m einzuhalten. Sollte eine RW- Ableitung des B- Plangebietes in der Weiterführung an Gewässer II. Ordnung erfolgen, ist der WBV Rügen erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

T. Schulze
Geschäftsführer

Anlage: WBV Übersichtsplan



Amt Nord-Rügen
Bauleitplanung
Ernst-Thalman-Straße 37
18551 Sagard

Abteilung Technologie

Bearbeiter: Herr Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen
Frau Riedel

Ihre Nachricht vom
28.06.2022

Unser Zeichen
St/176/22

18528 Bergen auf Rügen
07.07.2022

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 30 „Marlow“ der Gemeinde Sagard

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgung

Anschlussmöglichkeiten bestehen an den öffentliche Trinkwasserver- Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in der August-Bebel-Straße. Auf dem Flurstück 45 sind bereits Anschlusschächte für Schmutz- und Niederschlagswasser vorhanden.

2. Löschwasserversorgung

Über die sich im weiteren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten (Hy-Nr. 33004, 33005, 33040 und 33041) können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben.

Bei höherem Löschwasserbedarf bzw. dem Erfordernis einer näher liegenden Entnahmestelle sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.



3. Breitbandausbau

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in diesem Teil von Sagard ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.

Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

4. Allgemeines

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1) sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen.

Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Die Erschließung von B-Plangebietem erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologe Trinkwasser