

Bebauungsplan Nr. 28

„Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“

**Während der öffentlichen Auslegung vom 31.7.2023 bis
zum 01.09.2023 mit ausgelegte umweltrelevante
Stellungnahmen**

Amt Nord-Rügen

Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard

1: BAUAMT

**Wasser- und Bodenverband
„Rügen“
Der Verbandsvorsteher
Bahnhofstraße 6
18528 Teschenhagen
Körperschaft des öffentlichen Rechts**

WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen

Amt Nord Rügen
Ernst Thälmann Str 37

18551 Sagard

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
Birgit Riedel

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
sch

Teschenhagen
13.12.2022

B.- Plan 28 „Lobkevitz“ Gemeinde Breege
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bestandsauskunft

Stellungnahme: 182/2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch den vorliegenden B-Plan nicht direkt berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.

Die RW- und SW- Entwässerung des gesamten Ortes läuft (teilweise über Umwege) in den Graben 08/02. Bei großen geplanten Einleitmengen ist der WBV „Rügen“ im Vorfeld zu beteiligen! Im Gegensatz zum Planungsbüro ist aus unserer Sicht die Niederschlagswasserentsorgung in Lobkevitz nicht geklärt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


T. Schulze
Geschäftsführer

Anlage: Lageplan Graben 08/02



08/02

08/02

Amt Nord-Rügen
Bauleitplanung
Ernst-Thalman-Strasse 37
18551 SagardAbteilung TechnologieBearbeiter: Herr Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.deIhr Zeichen
Frau RiedelIhre Nachricht vom
06.12.2022Unser Zeichen
St/330/2218528 Bergen auf Rügen
31.01.2023**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 28 „Lobkevitz“, Gemeinde Breege**

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. Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Bebauung erfolgt in diesem Ortsteil über öffentliche Anlagen des ZWAR. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für die Bauvorhaben in diesem Plangebiet.

Die innere Erschließung ist entsprechend neu aufzubauen.

2. Schmutzwasserentsorgung

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Wie in der Begründung zum B-Plan bereits dargelegt, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung der bebauten Grundstücke in Lobkevitz dezentral mittels vollbiologischen Kleinkläranlagen. Gleiches wäre auch aus Sicht des ZWAR für die Neubauten im Plangebiet möglich. Zuständige Genehmigungsbehörde dafür ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Vom Grundsatz her ist das Schmutzwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.



Die nächste Anschlussmöglichkeit an öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen besteht an der nord-östlich von Lobkevitz verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung. Zur Herstellung des Anschlusses wäre die Verlegung von Freispiegelkanalisation zur inneren Erschließung des Plangebietes und der Bau eines entsprechenden Pumpwerks mit längerer Druckleitung erforderlich.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

4. Löschwasserversorgung

Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert.

Über den sich nahe des Plangebietes befindenden Hydranten, Hy-Nr. 06008 können maximal 24,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.

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

Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5. Breitbandausbau

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Lobkevitz 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.

6. Allgemeines

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 bis 3 u. 5) sind vom Bauherrn / Erschließungsträger zu übernehmen.

Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologe Trinkwasser

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat

Amt Nord-Rügen				
Eingang				
em: 13. FEB. 2023 9				
für: <i>[Handwritten Signature]</i>				
AV	LVB	K	BA	BUA
			X	



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

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 6. Dezember 2022
Mein Zeichen: 511.140.02.10338.22
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung

Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2938
Telefon: 03831 357-442910
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: andrina.aust@lk-vr.de

Datum: 3. Februar 2023

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Lobkevitz" der Gemeinde Ostseebad Breege im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 6. Dezember 2022 (Posteingang: 6. Dezember 2022) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 12. September 2022
- Begründung mit Stand vom 12. September 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Innerhalb des Ortes Lobkevitz plant die Gemeinde Breege eine Wohnbebauung auf einer ca. 1 ha großen Fläche u. a. als Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Für diesen frühen Zeitpunkt der Beteiligung liegen die Unterlagen bereits in einem ausgeprägten Detaillierungsgrad vor. Im weiteren Verfahren sind folgende Belange zu berücksichtigen:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO ist zu prüfen. Die festgesetzten zukünftigen Nutzungen spiegeln sich nicht innerhalb des städtebaulichen Entwurfs und der Begründung wieder. Hier sind lediglich Einfamilienhäuser eingezeichnet und als Planungsziel 10 bis 11 Bauplätze für Wohngebäude definiert.

Wird (entsprechend den Abbildungen) tatsächlich ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO angestrebt, ist dies, nach prinzipieller Prüfung der Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen, auch festzusetzen.

Alle zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbargrundstück sind ebenfalls zu prüfen (z. B. Gewerbe).

In Bezug auf den gewählten Geltungsbereich könnten weitere Bereiche innerhalb des Ortes, die unter Pkt. 1.3 „Notwendigkeit der Planung“ aufgeführten Kriterien erfüllen (beispielsweise nördlich der RÜG3). Die Wahl des Geltungsbereiches ist zu prüfen.

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 möglicher Planungsalternativen, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, in wie weit die Gemeinde siedlungstypologische Belange in ihre Entwurfsplanung einbezogen hat (Weiler, historische Dorfstruktur, öffentlicher Raum, „soziale Mitte“, Spielplatz). Ein laut Plan vorhandenes Bestandsgebäude wird vom geplanten Geltungsbereich zerteilt. Liegen hier keine städtebaulichen Gründe für die Überplanung des Flurstücks Nr. 32/2 vor?

Mit Umsetzung vorliegender Planung wäre das Grundstück auf dem Flurstück 34/7 fast allseitig von Straßen umgeben. Hier sollte seitens der Gemeinde eine Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen (Flurstück 34/6) ohne weiteres Geh-, Fahr-, und Leistungsrecht geprüft werden.

Die hier festgesetzte Verknüpfung innerhalb der Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Pflanzung straßenbegleitender Bäume in Relation zu der Inanspruchnahme privater Grundstücksfläche sollte nochmals überdacht werden. Aus der Festsetzung wird nicht eindeutig ersichtlich, wer Adressat der Festsetzung ist und ob es sich hier eine um öffentliche oder private Baumpflanzungen handelt. Im Sinne eines geordneten Straßenbildes, sollte es sich hier um eine einheitliche Baumart handeln, die sich an den Bestand auch bezüglich der Standorte und Abstände orientiert (Allee).

Im Falle einer lockeren Bebauung auf großen Grundstücken (es sind keine Mindest- und Maximalgrundstücksgrößen definiert) könnte die geplante volle Anzahl von Bäumen im Plangebiet ausbleiben.

Inwieweit begründen sich die Pflanzen- und insbesondere die Sortenauswahl?

Eine umlaufende Hecke soll die Abgrenzung aller neuen Grundstücke zum öffentlichen Raum hin vornehmen. Verbleibt dort ein verkehrlicher Sicherheitsstreifen? Wo ist ein Gehweg?

Die aufgeführten nachrichtliche Übernahmen sind zu prüfen. Auf der Platzeichenerklärung befinden sich zwei Verweise auf § 9 Abs. 6 BauGB, jedoch ist findet sich kein Bezug auf die zur Übernahme bestimmten gesetzlichen Grundlagen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen unter Pkt. III. Diese stellen Hinweise dar.

Redaktionelle Hinweise

Die in der Planzeichenerklärung angegebenen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind in der Planzeichnung - Teil A nicht auffindbar.

Innerhalb der sonstigen Planzeichen (Nr. 15) ist der gesetzliche Bezug zur BauNVO herzustellen.

In der textlichen Festsetzung N. I. 1.2 d) sollte der Bezug zur genannten Anlage deutlicher gemacht werden.

Die unterschiedlichen Angaben zur Gebäudeanzahl innerhalb der Begründung sind zu prüfen. Es ist bei der Auswirkungsanalyse vom maximal möglichen auszugehen.

Die Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen muss als Satzung den rechtsförmlichen Erfordernissen entsprechen. Dazu zählt auch die richtige Zitierweise von Rechtsnormen als auch von Maßeinheiten nach dem SI. Danach ist z. B. die Abkürzung für Quadratmeter = m² und nicht qm. Die Planunterlagen sind dahingehend konsequent zu überarbeiten.

Wasserwirtschaft

Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG):
Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Wassertechnische Erschließung

Die Pflicht zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die wassertechnischen Erschlie-

ßungsmaßnahmen sind somit mit dem ZWAR zu vereinbaren und ggf. vertraglich zu regeln (Erschließungsvertrag).

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche TW- Netz zu realisieren.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW- Kanalisation mit Überleitung zur KA Lobkevitze.

Einer dezentralen SW-beseitigung mittels einzelnen Grundstückskäranlagen wird nicht zugestimmt.

Niederschlagswasser

Sollte der Zweckverband das Niederschlagswasser nicht abnehmen können gilt folgendes:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen (auch Erschließungsstraßen) 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.

Die hier in Rede stehenden Grundstücke sind nur z. T. in der Niederschlagswasserversickerungssatzung des ZWAR erfasst. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den 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 gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Im ländlichen Raum in allgemeinen und reinen Wohngebieten 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 (Baugrunduntersuchung).

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

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung verpflichtet.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß den § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist durch den ZWAR bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen einzuholen.

Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) sind nicht direkt betroffen.

Naturschutz

Einzelbaumschutz

Bereits im Rahmen des Bauleitverfahrens sollte der gesetzliche Baumschutz gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) berücksichtigt werden. Eine Ausnahme vom Baumschutz wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt. Die Ausnahme für notwendige Fällungen

sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzubeugen. Die vorliegende Planung sollte daher Aussagen zum Gehölzschutz gem. § 18 NatSchAG M-V treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,3 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. In der Planung sind die Bäume einzutragen, die zum Bestand festgesetzt werden sollen.

Entgegen der Darstellung in der Begründung befinden sich die vorhandenen Gehölze nicht in einem Hausgarten.

Die in der Pflanzliste unter „I.3) Grünordnungsmaßnahmen“ aufgeführte Robinie „*Robinia pseudoacacia*“ sollte aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zur Pflanzung vorgeschlagen werden. Hierbei handelt es sich um eine invasive, nicht heimische Baumart.

Artenschutz

Die Stellungnahme berücksichtigt den derzeit aktuellen Planungsstand gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) vom 30. November 2022. Sowohl die Stellungnahme als auch die mögliche Genehmigung verliert in Bezug auf den Artenschutz ihre Gültigkeit bei relevanten Planungsänderungen.

In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgearbeitet werden.

Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen 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 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.“

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplanes gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, 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 Bebauungsplan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB) - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem

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

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.

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

Aus Sicht der UNB wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wie in der Vermeidungsmaßnahme V1 vorgeschlagen für den gesamten Ablauf der Umsetzung der B-Plans, insbesondere der Baufeldberäumung bzw. Baufeldfreimachung für notwendig angesehen. Hierzu gehört die Anwesenheit bei den vorbereitenden Arbeiten und beim eigentlichen Abriss der Bestandsgebäude. Wie in der Maßnahme V1 ausgeführt, müssen einzelne potenzielle Quartierbereiche händisch abgebrochen und auf anwesende Fledermäuse (und auch Nutzungsspuren) hin kontrolliert werden. Die Anzahl nachgewiesener Quartierbereiche ist zu dokumentieren. Die gefundenen Tiere sind in geeignete Quartiere der Umgebung umzusetzen (möglicherweise in die bereits frühzeitig angebrachten Ersatzkästen der CEF-Maßnahme E 1). Ferner gehört zu den Aufgaben der ÖBB:

- Sicherstellung, dass naturschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Zuge des Vorhabens (vor allem in der Bauphase) eingehalten und fachgerecht umgesetzt werden (z. B. Bauzeitenfenster, fachgerechte Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen).
- Rechtskonformer Umgang mit „Überraschungen“ im Bauablauf (z. B. Fund eines bisher übersehenen besetzten Fledermausquartiers) und Meldung und Abstimmung mit der zuständigen UNB
- Kennzeichnung von Tabuflächen, die von den Arbeiten nicht betroffen sein dürfen (auch nicht für Lagerflächen oder zur vorübergehenden Nutzung für Bauarbeiten genutzt werden dürfen
- Teilnahme an den Bauberatungen und Schulung des Baustellenpersonals - einschließlich der Bauleitung
- Regelmäßige Erstellung von Zwischenberichten bzw. eines Endberichts mit der Dokumentation der durchgeführten Arbeiten und Umsetzung der Nebenbestimmungen der Genehmigung

- Beweissicherung im Falle des Nichteinhaltens von Auflagen bzw. im Schadensfall

Zu den CEF-Maßnahmen ist zu sagen, dass jeweils auch qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller verwendet werden können. Entscheidend ist es, dass die Fledermauskästen am Besten bereits ein Jahr - spätestens jedoch drei Monate vor Beginn der Abbrucharbeiten aufgehängt werden. Nisthilfen für Vögel müssen vor Beginn der jeweils kommenden Saison aufgehängt werden.

Die Maßnahme V 2 wird für sehr wichtig gehalten, um Störungen nachtaktiver und gleichzeitig lichtscheuer Tiere (insbesondere Fledermäuse) zu vermeiden bzw. zu minimieren. In Ergänzung der im Gutachten bereits beschriebenen Maßnahme, muss festgelegt werden, dass bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil zu verwenden sind. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Straßenbeleuchtung ist zu reduzieren, indem jede 2. Straßenlaterne in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr ausgeschaltet bleibt. Da diese Maßnahme vor allem nach der Bebauung und dann folgenden „Betriebsphase“ (i.e. laufende Wohnnutzung) mit möglicherweise vielen unterschiedlichen Nutzern umgesetzt werden wird, sind auf jeden Fall diese Maßnahmen als Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen sind noch das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen (bereits kann ab ca. 50 cm Fensterbreite ein deutlich erhöhtes Risiko bestehen) und das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen (Oberflächenentwässerung, Gullys) zu berücksichtigen: Die zu erwartenden typischen großflächigen Glasflächen (oder ähnliche Strukturen) bzw. Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche 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. Alleine die Verwendung reflexionsarmen Glases reicht nach den Empfehlungen der LAG-VSW (2021) nicht als Vermeidungsmaßnahme aus und der Leitfaden von Schmid et al. 2012 ist inzwischen erheblich aktualisiert und verbessert worden (Rössler et al. 2022, Link siehe unten):

Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko sei auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwerke (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) verwiesen. Gemäß § 44 (5) Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (siehe Bewertungsverfahren der LAG VSW) verpflichtend.

Auch hier sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan 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).

Die übrigen vorgeschlagenen Maßnahmen werden als notwendig und geeignet angesehen, um das Eintreten der Zugriffsverbote mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können.

Wie bereits weiter oben begründet, sind aus Sicht der UNB und aufgrund des Merkblatts der oberen Fachbehörde Naturschutz die vorgeschlagenen Maßnahmen einschließlich der Ergänzungen im Bebauungsplan festzusetzen.

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.

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z. B. Muster-Industriebau-Richtlinie.

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 Grundschatz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A:

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Planzeichen verdecken teilweise Flurstücksgrenzen und -nummern.

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 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).

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.“

Der Bereitstellungs-ort für die einzusammelnden Abfälle wird nach derzeitigem Planungsstand der Straßenrand der angrenzenden Gemeindestraße „Lobkevitz“ (Durchfahrtstraße) sein. Einer Befahrbarkeit dieser Straße Gemeindestraße steht aus momentaner Sicht nichts im Wege und wird bislang durch die Abfallsammelfahrzeuge befahren.

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. Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

