

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Der Amtsleiter -**

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Amt Mönchgut-Granitz							
eingegangen am:							
12. Okt. 2023							
BM	AV	LV	BA	Fin	BüA	Lie/ Abg	KV



Amt Mönchgut Granitz
Gemeinde Ostseebad Sellin
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 0385 - 588 892 21
E-Mail: katja.waechtler@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.173.084.2 / 3_156/23
Datum: 09.10.2023

Ihre Zeichen

Ihr Schreiben vom
03.08.2023

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Rügen

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin,
Landkreis Vorpommern-Rügen (PE AfRL VP: 10.08.2023, Entwurfsstand: 06/2023)**
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Vorhaben (ca. 2,3 ha) umfasst die Ortslage Moritzdorf beidseitig der Dorfstraße. Mit der Planung soll der Bestand gesichert und Festsetzungen zur Bebauung sowie Gestaltung getroffen werden. Zur Sicherung der Wohnfunktion soll im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet - mit Ausschluss von Ferienwohnen - festgesetzt werden. Die Entwicklung neuer Ferienwohnungen ist somit unzulässig, die bestehenden genießen Bestandsschutz. Im südlichen Bereich soll ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Sellin ist der Vorhabensbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ob dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB mit der vorliegenden Planung noch Rechnung getragen wird, ist zu prüfen.

Landesplanerische Beurteilung

Die Planung sieht die Sicherung der Wohnfunktion im Grundzentrum Sellin/ Ortsteil Moritzdorf vor. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) sowie dem Programmsatz 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich laut der Karte M 1:100.000 RREP VP im Tourismusschwerpunkt- und grenzt westlich unmittelbar an ein Vorranggebiet sowie östlich an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Entsprechend sind im weiteren Planungsverlauf die Programmsätze 5.1 (3) und (4) RREP VP zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Bei Beachtung der o.g. Hinweise ist das o.g. Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Katja Wächtler

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Ostseebad Sellin
über das Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 21. Juli 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10222.23
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: andrina.aust@lk-vr.de
E-Mail:
Datum: 4. September 2023

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Moritzdorf" der Gemeinde Ostseebad Sellin

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. Juli 2023 (Posteingang: 21. Juli 2023) 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 14. Juni 2023
- Begründung mit Stand vom 14. Juni 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Ostseebad Sellin beabsichtigt nach Aussage vorliegender Planung die Überplanung und Sicherung des Bestandes des Ortes Moritzdorf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Ortslage als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Mit dieser Ausweisung (welche sich am damaligen Bestand orientierte) ist eine generell gleichgewichtige Nutzungsmischung seitens des Dauerwohnens mit gewerblichen Nutzungen vorgesehen gewesen. Durch die verbindliche Bauleitplanung sollte eine Entwicklung als Dorfgebiet oder Mischgebiet erfolgen. Die nun mittels des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommene Aufteilung der Ortslage in ein sehr kleines südliches Sondergebiet mit fremdenverkehrlichen Nutzungen gemäß § 11 BauNVO und ein die Ortslage dominierendes allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im nördlichen Bereich, stellt keine Durchmischung im Sinne des o. g. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. **Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gewahrt.**

Da die Gemeinde in vorliegendem Fall auch alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausschließt, wird das Planungsziel einer überwiegenden Wohnnutzung noch deutlicher.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist zwar auch im Süden von Moritzdorf ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO (SO F1 „Moritzburg“) aus, jedoch deckt sich dies örtlich nicht mit dem in der vorliegenden Planung festgesetzten Sondergebiet.

Darüber hinaus berücksichtigt die aktuelle Planung nicht den im Flächennutzungsplan aus-

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

Kontakt Daten
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



gewiesenen und explizit innerhalb der Begründung von 2006 (Seite 32 ff.) benannten Hauptwander- und Wirtschaftsweg, welcher offensichtlich nicht durch einen (mit vorliegender Planung) festgesetzten privaten Hausgarten verlaufen kann, da sich diese beiden Nutzungen gegenseitig ausschließen.

Den Aussagen in der Begründung (Seite 6 f), der Bebauungsplan entwickle sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan kann daher nicht gefolgt werden. Im Übrigen sind die in diesem Kapitel getroffenen Aussagen auch inhaltlich widersprüchlich, denn nicht der Bestand (mit Ferienwohnungen), sondern die Planung (keine Ferienwohnungen) muss den gesetzlichen Anforderungen an § 8 BauGB entsprechen. Unter „Feingliederung“ ist im Allgemeinen die Anwendung des § 1 Abs. 4ff BauNVO zu verstehen und nicht die komplette Neuausweisung eines Baugebietes.

Eine Prüfung anderer alternativer Baugebietsausweisungen oder Nutzungsdifferenzierungen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Ich weise an dieser Stelle auf § 3 Abs. 1 BauGB hin, wonach die Öffentlichkeit über die sich wesentlich unterscheidende Lösungen zu unterrichten ist.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist entsprechend zu prüfen.

Obwohl mit Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zum Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch automatisch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen sind, werden Ferienwohnungen mit gesonderter textlicher Festsetzung unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO nochmals als „nicht zulässig“ deklariert. Die Notwendigkeit dieser Regelung ist zu überprüfen und ggf. innerhalb der Begründung eingehender zu erläutern. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Bestimmung der Grundzüge der Planung im Zusammenhang mit der Bewertung etwaiger Abweichungsanträge notwendig.

Da bereits derartige Nutzungen vorhanden sind, bedarf es überdies einer gesonderten Begründung für dessen Ausschluss.

Gemäß den Verfahrensvermerken weist die „Planunterlage (...) die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach“. Bestehende Nutzungen sowie bauliche Anlagen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden jedoch weder vollständig zeichnerisch dargestellt noch seitens der Gemeinde inhaltlich behandelt. Die Bestandsaufnahme ist nicht vollständig.

Auf den Flurstücken westlich des Baugebietes finden zum Beispiel bauakzessorische Nutzungen statt, welche mit der vorliegenden Planung nicht betrachtet bzw. baurechtlich geregelt werden. Die Legalität dieser Nutzungen nach Rechtskraft der Planung ist seitens der Gemeinde zu prüfen. Die Auswirkungen sind aufzuzeigen.

Warum die Festsetzung der Baugebiete lediglich straßenseitig Flurstücks bezogen erfolgte, ist nicht nachvollziehbar. Die Planung verleiht damit den (größeren) nördlichen Grundstücken im WA 1 eine gegenüber dem WA 2 größere Ausnutzung der Flächen durch Ausweisung einer fast doppelt so großen Bebauungstiefe, denn der Großteil der baulichen Nutzungen im südlichen Bereich bildet mit mehr als ein Flurstück über den Geltungsbereich hinaus ein einheitlich genutztes Grundstück. Darüber hinaus wird dann auch die zulässige Grundfläche im WA 2 durch die textliche Festsetzung Nr. 3 weiter eingeschränkt.

Welche Auswirkungen hat die Festsetzung einer Baulinie für die baurechtliche Nutzung der Hauptgebäude in zweiter Reihe? Sind diese im Sinne der Gemeinde zukünftig fortfallend, sofern der Bestandschutz erloschen ist? Die Konsequenzen des mehrfach innerhalb der Begründung benannten Bestandschutzes sollten in Bedeutung und Umfang eindeutig aufgezeigt werden. Welche genehmigten Nutzungen sind vorhanden? Welche baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind explizit vorgesehen?

Warum werden nicht alle vorhandenen Gebäude in den Geltungsbereich einbezogen, wie zum Beispiel Gebäude Nr. 1a, welches selbst im Flächennutzungsplan noch als Baufläche dargestellt wird? Ebenso Haus Nr. 16 und 10a?

Warum werden im Norden des Ortes die Grundstücke der östlichen Straßenseite nicht ebenfalls als private Hausgärten festgesetzt? Inwiefern stimmen die ausgeübten Nutzungen innerhalb der aktuell festgesetzten Grünfläche mit den zukünftig durch § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB getroffenen Bestimmungen überein?

Generell abwägungserheblich ist bei der Ermittlung aller Belange, welche Vor- und Nachteile durch die Planung für die jeweiligen Grundstückseigentümer entstehen.

Da der Bebauungsplan mehrfach baurechtliche Einschränkungen vornimmt, weise ich vorsorglich auf Entschädigungsansprüche gemäß § 42f BauGB hin.

Für Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung anzugeben. Sofern die Baugebietsausweisung bestehen bleiben soll, ist dies im weiteren Verfahren nachzuholen.

Ferienwohnungen sind auch hier zukünftig nicht zulässig, so dass innerhalb der gesamten Ortslage Moritzdorf diese Nutzungsart ausgeschlossen wird.

Da alle textlichen Festsetzungen (ab TF 2) auch für das Sondergebiet gelten, sollten diese nochmals seitens der Gemeinde auf ihre Tauglichkeit überprüft werden.

Es fehlen textliche Regelungen zu den festgesetzten privaten Grünflächen um deren Nutzung rechtssicher definieren zu können. Da auch untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb von festgesetzten Grünflächen zulässig sein können, wenn sie der Zweckbestimmung entsprechen, stellt sich hier die Frage inwieweit auch Geräteschuppen und Gewächshäuser möglich wären. Ob generell die Festsetzung eines privaten Hausgartens (ohne Haus auf dem Grundstück) sinnvoll und umsetzbar ist, bleibt fraglich. Die Festsetzung steht im Übrigen im Widerspruch zu den derzeit ausgeführten Nutzungen (vgl. Begründung Seite 8: „entlang der Straße sind zu beiden Seiten Wohngebäude mit Nebengebäuden und Hausgärten angeordnet“). Die Auswirkungen sind zu untersuchen.

Jedwede Festsetzung muss städtebaulich begründet sein. Um die Festsetzungsprämissen der Gemeinde nachvollziehbar zu machen, sollte die Begründung im weiteren Verfahren entsprechend angepasst, inhaltlich überarbeitet und ergänzt werden. Eine reine Wiederholung der Festsetzungen (wie z. B. Seite 12) erfüllt nicht den Zweck einer Begründung.

Für den Erlass örtlicher Bauvorschriften bedarf es eines besonderen städtebaulichen Grundes. Hier sollten ebenfalls alle Überlegungen zu den Festsetzungen nachvollziehbar erläutert werden. Haben bereits alle Bestandsgebäude Reetdächer? Ist diese Festsetzung zukünftig umsetzbar?

Der Hinweis, dass bei Bauvorhaben die Baustilfibel zu berücksichtigen ist, ist auf seine Notwendigkeit hin zu prüfen; da dieser nicht den Charakter einer Festsetzung hat, wird er keine gesicherte Anwendung finden.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sollte hinsichtlich ihres Wortlautes geprüft werden, da sie sich auf einzelne „Gebäudeabschnitte“ bezieht, könnten damit unterschiedliche Firsthöhen bei Doppelhäusern entstehen.

Laut Begründung Seite 10 entspricht die Festsetzung der Gebäudehöhen dem Bestand. Inwieweit bestehen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten? Ist ein Spielraum vorgesehen? Warum wurde das Sondergebiet mit einer 1,5 m höheren Grenze gegenüber dem Wohngebiet versehen?

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind eingehend zu prüfen. Welche Gebäude im Bestand sind tatsächlich zweigeschossig?

Die widersprüchlichen Ausführungen, dass statt der innerhalb der Planzeichnung festgesetzten 2 Geschosse im Ergebnis nur Gebäude mit einem Erdgeschoss sowie einem ausge-

bauten oder normalen Dachgeschoss möglich sind, sollte eingehend geprüft werden. Sofern wie vorliegend eine allgemeine Festsetzung von zwei Geschossen getroffen wurde, kann nicht nur „im Einzelfall“ ein zweites Vollgeschoss entstehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und stehen im Widerspruch zum allgemeinen Planungsziel der Sicherung des historischen Ortsbildes, da sie das vorhandene Straßenbild entgegen den Ausführungen innerhalb der Begründung nicht nachhaltig sichern.

Eine Erläuterung der Konsequenzen der nachrichtlichen Übernahmen sollte für den an der Planung interessierten Unkundigen innerhalb der Begründung aufgenommen werden. Zum Beispiel stellt sich die Frage, welche Besonderheiten hinsichtlich der Nutzungen und baulichen Ausnutzung im Küsten- und Gewässerschutzstreifen zu beachten sind.

Redaktionelle Hinweise

Die Unterlagen sollten im Hinblick auf die Auswertung mittels digitaler Endgeräte angepasst werden. Dies betrifft u.a. die Verkleinerung des Papierformates, die Einstellung des richtigen Maßstabes und die korrekte Bemaßung aller notwendigen zeichnerischen Festsetzungen (hier u.a. Baulinien und Baugrenzen). Durch eine verbesserte Anordnung der Rechtsgrundlagen innerhalb der Planzeichenerklärung lässt sich in vorliegendem Fall eine unnötige Spalte vermeiden. Es sollte ein Maßstabsleiste eingefügt werden.

Fällt die Begrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen mit einer Baulinie oder einer Baugrenze zusammen, so kann sie entfallen.

Bauaufsicht

Folgende Bedenken bestehen hinsichtlich nachfolgender Genehmigungsverfahren:

Bestandsschutz:

Der Bebauungsplan gibt einen entsprechenden Hinweis, dass mit genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen der Bestandschutz erloschen ist. Hier sollte der Bezug zum Bauordnungsrecht erfolgen.

Weiterhin ist fraglich, ob jede genehmigungspflichtige bauliche Veränderung (z. B. Gaube) zum Verlust des Bestandsschutzes über die Nutzung (z. B. Ferienwohnung) führt.

Ein weiteres Beispiel: Erweiterung Wohnen im EG, im OG eine kleine FEWO ohne Änderung, Bestandschutz für FEWO erloschen?

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im SO sind Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig, also theoretisch auch ein öffentlicher Parkplatz.

Wäre der Parkplatz als Hauptanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig?

Um Missverständnisse zu vermeiden ist die Breite von 14 m genauer zu definieren. (Traufseite)

Bauordnungsrecht:

Entsprechend § 6 Abs. 2 LBauO M-V müssen Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 und § 32 Absatz 2 auf dem Grundstück selbst liegen.

Gemäß § 32 LBauO M-V - Dächer, müssen Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Bedachung mit Reet entspricht keiner harten Bedachung.

Daher gilt hier nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V bei Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 ein Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 6 m.

Bodenschutz

Für die Bauphase sind, aus der Betrachtung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht abgeleitet, Maßnahmen vorzuschlagen, die Eingriffe in den Boden minimieren und diese in Festsetzungen zum Schutz des Bodens in den Text Teil B der Planzeichnung überführen.

Wasserwirtschaft

1. Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

2. Wassertechnische Erschließung

2.1. Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband und ist mit ihm zu regeln.

2.2. Schmutzwasser:

In der Begründung zur Satzung unter Punkt 7.2.2. „Ver- und Entsorgung- Abwasser“ ist angegeben, dass die Ortslage Moritzdorf an die vorhandene Schmutzwasserentsorgung des ZWAR angeschlossen ist. Dem ist nicht so.

Dies ist im Übrigen auch der Begründung zum wirksamen Flächennutzungsplan (Seite 72) zu entnehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung der Ortslage Moritzdorf erfolgt dezentral mittels Kleinkläranlagen und mit wasserrechtlichen Gestattungen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die erteilten wasserrechtlichen Gestattungen sind längstens bis zum 31. Dezember 2034 befristet. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sollte in Zukunft eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung für die Ortslage Moritzdorf vorgesehen werden, da bereits in den 90-iger Jahren zusammen mit dem gemeindlichen Straßenbau, eine innerörtliche Schmutzwasserleitung zur Vorbereitung der öffentlichen Schmutzwassererschließung verlegt wurde.

Bis zur Herstellung der öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen (Pumpwerk, Abwasserdruckleitung durch die Baaber Beek zum Hotel „Solthus“), ist die Schmutzwasserentsorgung bei Ersatzneubauten durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern.

Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn/Sanierung einzelner Objekte einzuholen.

2.3. Niederschlagswasser:

Die Ortslage Moritzdorf ist bezüglich einer öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht erschlossen. Die Grundstücke der Ortslage Moritzdorf sind lt. § 3 der Niederschlagswassersatzung des ZWAR vom 13. Dezember 2021 von der Versickerungspflicht umfasst: „§ 3 Versickerungspflicht: (1) Unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser im Geltungsbereich dieser Satzung ist auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt.“

3. Die Ortslage Moritzdorf befindet sich z. T. innerhalb des 200-m-Küstenschutzstreifens und ist auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes durch das StALU Vorpommern, Dez. 42 beurteilen zu lassen.

Denkmalschutz

Baudenkmale:

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

Bodendenkmale:

Folgender Text ist als Hinweis in die Planzeichnung, Textteil B zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Brandschutz

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 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Es ist zu Prüfen ob die Freiwillige Feuerwehr Sellin das Gebiet gemäß Feuerwehrgesetz M-V, in den anzustrebenden 10 Minuten Hilfsfrist nach Alarmierung erreichen kann.

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 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

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

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Die Plangrundlage sowie deren Aktualität ist nicht benannt/bezeichnet. Flurgrenzen/Gemarkungsgrenzen sind nicht dargestellt. Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird grundsätzlich empfohlen.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 mit allen und vollständigen Flurstücksbezeichnungen würde das Auffinden und die Abgrenzung vereinfachen. Die Plangrundlage ist hier nicht bezeichnet.

Sonstiges:

Es ist für ein Flurstück im Geltungsbereich eine Liegenschaftsvermessungen vorbereitet, aber noch nicht zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich ggf. Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird eine Flurstücksverschmelzung/Baulandumlegung empfohlen, wo es möglich ist.

Verkehrssicherung und -lenkung

Die Aussagen innerhalb der Begründung (Pkt, 7.1, Seite 14) werden kritisch betrachtet, da durch die Schranke ein gewisser Verkehr generell ausgeschlossen werden soll und somit eine Umwidmung/Teileinziehung der Straße erfolgen muss (Ansprechpartner FG Tiefbau).

Tiefbau

Es ist nicht ersichtlich, dass bauliche Änderungen an der Straße „Moritzdorf“ vorgenommen werden, daher bedarf es keiner Genehmigung nach § 10 StrWG-MV. Der Verkehr soll durch eine Zufahrtsschranke im Norden beschränkt werden. Dies bedeutet eine Einschränkung des öffentlichen Verkehrs und bedarf einer entsprechenden Widmung. Der Zugang für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, sowie Rettungskräfte muss sichergestellt werden.

Verkehrssicherung- und lenkung

Die Aussagen innerhalb der Begründung (Pkt, 7.1, Seite 14) werden kritisch betrachtet, da durch die Schranke ein gewisser Verkehr generell ausgeschlossen werden soll und somit eine Umwidmung/Teileinziehung der Straße erfolgen muss (Ansprechpartner FG Tiefbau).

Abfallwirtschaft

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses sind bei der weiteren Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße, nachfolgende Hinweise zu beachten. „Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückschieben für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplatzenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 57 - 59 der un-

ter 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 10,00 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendepplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:

1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,50 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind.

Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,00 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 Lichttraumprofil 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 § 15 Abs. 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.“

Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung, Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus:

„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung

durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“

Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen:

Um sicher zu stellen, dass Straßen und Anlagen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, sind die o. g. baulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter im Plangebiet in Moritzdorf erfolgt aktuell in der Straße „Moritzdorf“. Eine geeignete Wendeanlage auf öffentlichem Raum am Ende der Straße ist nicht vorhanden. Dies kann dazu führen, dass die Abfallbehälter zum Zweck der Entleerung an die nächste für Abfallsammelfahrzeuge benutzbare Durchfahrtsstraße bereitgestellt werden müssen.

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



8

Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1

18586 Ostseebad Baabe



Telefon: 0385 / 588 68 - 197

E-Mail:

k.kostka@staluvm.v-mv-regierung.de

Bearbeitet von: Katja Kostka

Aktenzeichen:

StALUVP12/5122/VR/159/23

(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 05.09.2023

Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin

Sehr geehrte Damen und Herren,

mir wurde der Vorentwurf des BBP Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Sellin, Stand 14.06.2023, übergeben. Dazu nehme ich wie folgt Stellung:

Ziel des BBP Nr. 37 „Moritzdorf“ ist die geplante Erhaltung und geringe Erweiterung des Dorfes im Planungsgebiet.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufwurf.

Die Geländehöhen der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Gebiete des BBP befinden sich nicht flächendeckend auf Höhenlagen oberhalb des BHW, insbesondere nicht im südwestlichen Bereich.

Damit ist kein vollständiger Schutz gegen BHW gegeben.

Aus Sicht des Küstenschutzes sind auf einem Gelände mit natürlichen Höhenlagen unterhalb des BHW sowohl die bauleitplanerische Ausweisung von Bebauungsmöglichkeiten als auch eine Bautätigkeit für Wohn- und Beherbergungszwecke auszuschließen, sofern nicht über entsprechende Festsetzungen eine Gefährdung ausgeschlossen wird.

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: 0385 / 588 68 - 000

Telefax: 0385 / 588 68 - 800

E-Mail: poststelle@staluvm.v-mv-regierung.de

Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Als festzusetzende Schutzmaßnahmen empfehle ich z. B. eine Geländeerhöhung, bei Gebäuden zum Aufenthalt von Menschen die Festsetzung der OKFF auf BHW bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Die überflutungsgefährdeten Bereiche sind zeichnerisch als gefährdete Gebiete darzustellen und Schutzmaßnahmen textlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB). Sie sind außerdem als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

Die o.a. erforderlichen Schutzmaßnahmen beziehen sich auf den bisher für den betreffenden Küstenabschnitt gemäß Regelwerk "Küstenschutz M-V", Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" gültigen Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,60 m NHN. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.

Allerdings ist lt. neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist. Die Überarbeitung des o.g. Regelwerkes und eine Anpassung des BHW wird zeitnah erfolgen.

Ich empfehle deshalb dringend, innerhalb des Bauleitverfahrens diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen, zumal von dem das Vorsorgemaß berücksichtigende BHW auch umfangreiche Bereiche von Baufeldern betroffen sind.

Ihr 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.

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

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus



Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe



bearbeitet von: **Max Härtel**
E-Mail: m.haertel@suedostruegen.mvnet.de

Dezernat II: Recht, Naturschutz,
Grundlagen und Entwicklung
Sachgebiet: Naturschutz, Grundlagen und
Entwicklung

Telefon: 0385/588633-23
Fax: 0385/588633-50

Aktenzeichen: 5121.12 /21b / Hae
St. Nr.: 23154
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

05.09.2023

Ihr Schreiben vom 21.07.2023 per E-Mail

Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Mitteilung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin.

Als Bewertungsgrundlagen lagen dazu der Vorentwurf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 einschließlich Textlicher Festsetzungen (Teil B) (Stand: 14.06.2023) sowie Begründung zum Entwurf (Stand: 14.06.2023) vor.

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Südwestlich berührt der Geltungsbereich das Naturschutzgebiet „Mönchgut, Teilfläche Having und Reddevitzer Höft“.

Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ überlagert den Geltungsbereich kleinflächig im südöstlichen Bereich. Weiter befindet sich östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 60 Metern sowie südwestlich im Abstand von ca. 25 Metern das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“.

Allgemeine Datenschutzinformation:

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



unesco

Biosphärenreservat

Hausanschrift:
Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
Circus 1
18581 Putbus

Telefon: 0385/588 633-00
Fax: 0385/588 633-50
E-Mail: poststelle@suedostruegen.mvnet.de
Internet: www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de

Nördlich an die Siedlungsflächen des südlichen Geltungsbereiches grenzt das gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotop und Geotop „RUE09087 - Inaktives Kliff westlich von Moritzdorf“ an.

Südlich grenzen an den Geltungsbereich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Trocken- und Magerrasen an.

Weiterhin befinden sich östlich teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die folgenden gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope „RUE09121 - Salzwiese östlich von Moritzdorf und RUE09128 - Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst“.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gem. § 29 NatSchAG M-V.

Planzeichnung (Teil A)

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Mönchgut, Teilfläche Having und Reddevitzer Höft“ reicht gemäß Planzeichnung am südlichen Ende in den Geltungsbereich des B-Planes. Aufgrund projektionsbedingter Digitalisierungsungenauigkeiten ist die Darstellung an dieser Stelle fehlerhaft. Eine Konkretisierung der Naturschutzgebietsgrenze in diesem Bereich kann dem Planungsbüro gern zur Verfügung gestellt werden.

Zudem ist der Verweis auf den § 29 NatSchAG M-V in der Zeichenerklärung fehlerhaft. Der § 29 NatSchAG M-V hat den Küsten- und Gewässerschutzstreifen zum Inhalt.

Hier sollte ein Verweis auf die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen (BRVO SOR¹) vorgenommen werden.

Europäisches Vogelschutzgebiet

Auch hier wird in der Zeichenerklärung auf den § 29 NatSchAG M-V (Küsten- und Gewässerschutzstreifen) verwiesen. Auch dies bitte ich zu korrigieren und einen Verweis auf den § 32 BNatSchG einzufügen.

Ergänzungsbedarf Nachrichtliche Übernahmen

Ich bitte darum, die nachrichtlichen Übernahmen mit einer Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope zu ergänzen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Zu 6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß dieser Festsetzung sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hier bitte ich um Prüfung der Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung, die die Nutzung der privaten Hausgärten für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließen.

Ergänzungsbedarf Bauvorschriften

Beleuchtung

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellen, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung und die Anliegen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Bebauungsplan unter anderem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie bauliche und sonstige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen festgelegt werden. Damit haben Städte und Gemeinden auch die Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Vorgaben für Licht emittierende Anlagen festzuschreiben, wie zum Beispiel folgende:

- das Anbringen von Abblendeinrichtungen,
- die Leuchtenhöhe,
- das verwendete Leuchtmittel,
- eine nächtliche Reduzierung der Beleuchtung,
- Insektenschutz und
- Brenndauer.

Vor dem Hintergrund der allgemein bekannten Problematik des Insektensterbens und der Störung von Insekten durch nächtliche Beleuchtung, der Vermeidung biorhythmischer Störungen von Vögeln und örtlich vorkommenden Fledermäusen, sowie der Vermeidung einer weiteren Lichtverschmutzung des Außenbereichs bitte ich auch vor dem Hintergrund der hochwertigen umliegenden Schutzgebietskulisse darum, in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Formulierung in Bezug auf die Beleuchtung der Grundstücke zu übernehmen:

„Für die Beleuchtung der Grundstücke sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540nm zu verwenden.“

Im Umweltbericht wird ebenfalls auf die Notwendigkeit einer Regelung der Außenbeleuchtung eingegangen.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

Im Umweltbericht wird als eine Maßnahme zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von negativen Auswirkungen darauf verwiesen, dass der Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Lichtⁱⁱ zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der hochwertigen umgebenden Schutzgebietskulisse und dem SPA bitte ich um eine Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung von größeren Glasflächen.

Hinweise

Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Der Artenschutzfachbeitrag lag den Beteiligungsunterlagen nicht bei. Daher kann zu den vorgegebenen artenschutzrechtlichen Hinweisen oder zu einem ggf. erforderlichen Festsetzungsbedarf von Maßnahmen erst nach Vorliegen des Artenschutzfachbeitrages Stellung genommen werden.

Ergänzungsbedarf Hinweise

Ich bitte darum, einen Hinweis in Bezug auf den gesetzlichen Baumschutz gem. § 18 NatSchAG M-V in die Hinweise mit aufzunehmen: Die Regelungen des gesetzlichen Baumschutzes gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind umzusetzen.

Begründung

zu 7.8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gem. § 29 NatSchAG M-V. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können vom Abs. 1 Ausnahmen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, zugelassen werden.

Die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V ist gesondert zu beantragen.

Europäisches Netzwerk Natura 2000

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Das SPA DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ überlagert teilweise das Plangebiet. Weiter befindet sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 60 Metern sowie südwestlich im Abstand von ca. 25 Metern das GGB DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südosttrügen“. Es wird in den Unterlagen mit Verweis auf die Anlagen 1 und 2 dargestellt, dass die vorliegende Planung mit dem SPA und dem GGB vereinbar sind.

Die FFH-Vorprüfungen waren nicht Bestandteil der vorliegenden Beteiligungsunterlagen. Ich bitte daher um eine Nachreichung dieser Unterlagen, um die Aussage nachvollziehen und prüfen zu können.

Geschützte Arten

Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Bewertung des B-Planentwurfes in Bezug auf den § 44 BNatSchG ist nicht möglich, da der Artenschutzfachbeitrag (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2022) nicht Bestandteil der übermittelten Unterlagen war. Dieser ist nachzureichen.

Für eventuelle Fragen stehe ich Ihnen gern jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

i.V. K. Beutler

Max Härtel

ⁱ Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12. September 1990; zuletzt geändert durch Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 20. April 1994 (GVOBl. M-V S. 1022)

ⁱⁱ Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach



Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



Forstamt Rügen • Pantow Nr. 13 • 18528 Zirkow

**Amt Mönchgut-Granitz
Gemeinde Ostseebad Sellin
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe**

Bearbeitet von: Frau Lehmann

Telefon: 03994 2799982
Fax: 03994 235-414
E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.38_Sellin BP37 Moritzdorf
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Zirkow, 16. August 2023

Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin

Ihre Unterlagen vom 21. Juli 2023; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- *Stellungnahme des Forstamtes Rügen*

Anlage: Karte mit geprägtem Waldabstand

Sehr geehrter Herr Andreas,

im und 30 m um den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V¹. Die aktuelle Waldgrenze verläuft westlich der Flurstücke (18/2; 20/1; 21; 22; 23; Flur 1, Gemarkung Moritzburg). Die im B-Plan eingezeichneten Baufelder SO FRE und WA 2 grenzen teilweise unmittelbar an den Wald an.

Auf Seite 21 der Begründung zum B-Plan wird auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Mischwald verwiesen. Weiter heißt es hier: „Das Plangebiet liegt teilweise im Waldabstandsbereich. Die Gebäude haben Bestandsschutz, neue Bauplanungen und Nutzungsänderungen sind mit der Forstbehörde abzustimmen“.

Diese Regelung ist nicht ausreichend.

Zur Konkretisierung und Klarstellung sind Baufelder SO FRE und WA 2 an die Linie des geprägten Waldabstandes anzupassen. Den örtlich geprägten Waldabstand (hellblaue Linie) können Sie der beigefügten Karte entnehmen. Zwischen dem Wald und der Linie des örtlich geprägten Waldabstandes ist jede Bebauung forstrechtlich unzulässig. Dies ist entsprechend im B-Plan darzustellen und in der Begründung aufzunehmen.

Nach Nr. 6.4. der Begründung des B-Planes „Sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794).“

² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Die Regelung der Nr. 6.4 ist für die Flächen außerhalb des geprägten Waldabstands nicht anwendbar.

Zulässig sind ebenerdige überdachte oder nicht überdachte Stellplätze. Für Terrassen innerhalb des Waldabstandsbereiches gilt, entsprechend der Waldabstandsverordnung M-V²: „zulässig sind vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 m vor diese Außenwand treten.“

Unzulässig sind: Nebenanlagen die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Aufbau einer Photovoltaik- oder Solaranlage im Waldabstandsbereich (im 30 Meter) forstbehördlich nicht genehmigungsfähig ist. Dies ist in die Begründung des B-Planes entsprechend aufzunehmen.

Das forstbehördliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.

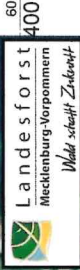
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Pries
Forstamtsleiterin

Übersichtskarte

Maßstab 1: 1000



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft
erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. ö. Rechts
erstellt am: 28.07.2023



ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

**Amt Mönchgut-Granitz
 Bauamt
 Göhrener Weg 1
 18586 Ostseebad Baabe**

Abteilung Technologie

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

Ihr Zeichen
612602/20

Ihre Nachricht vom
21.07.2023

Unser Zeichen
St/174/23

18528 Bergen auf Rügen
01.08.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin

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. Trinkwasserversorgung

Das B-Plangebiet ist bereits bebaut. Der derzeit genutzte Gebäudebestand ist an den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen angeschlossen. Ergänzungs- bzw. Neubauten sind entsprechend anzuschließen.

2. Schmutzwasserentsorgung

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

Die Schmutzwasserentsorgung der bebauten Grundstücke in Moritzdorf erfolgt dezentral mittels vollbiologischen Kleinkläranlagen. Gleiches wäre auch aus Sicht des ZWAR für die Ergänzungs- bzw. 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.



Verbandsvorsteher: Olaf Braumann
 Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen
 Telefon (0 38 38) 80 04-0
 Telefax (0 38 38) 80 04-924
 Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12
 Email info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht
 Amtsgericht Stralsund
 Register-Nr.
 HRA 1624
 Steuernummer
 079/133/80937

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin
 IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
 BIC: BYLADEM1001
 Bankverbindung Sparkasse Vorpommern
 IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96
 BIC: NOLADE21GRW

l Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

In den 1990-er Jahren wurde in Moritzdorf, zusammen mit dem gemeindlichen Straßenbau, eine innerörtliche Schmutzwasserleitung zur Vorbereitung der öffentlichen Schmutzwassererschließung verlegt. Die Weiterführung durch die „Baaber Bek“ bis zur Abwasserdruckleitung im Bereich des Hotels „Solthus“ / Bollwerkstraße erfolgte bisher nicht. Zur Herstellung von funktionstüchtigen öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen in Moritzdorf wäre noch der Bau eines entsprechenden Pumpwerks und die Verlegung einer Abwasserdruckleitung bis zur o. g. Anschlussstelle auf der anderen Uferseite der „Baaber Bek“ erforderlich.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Im näheren Umfeld des B-Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnahe 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 dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen 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. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Gemäß Niederschlagswasserkonzept des ZWAR bestehen in Moritzdorf auf den bebauten Grundstücken die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

4. Löschwasserversorgung

Die sich in Moritzdorf befindenden Hydranten / Nr. 38152 und 38153 sind für eine Löschwasserentnahme von maximal 24,00 m³/h geeignet. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten, stehen insgesamt auch höchstens 24 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Bergen Mönchgut-Granitz übergeben.

Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Regelwerk / Arbeitsblatt W 405 nicht in erforderlicher Höhe gedeckt werden. Diesbezüglich sind zusätzlich gesonderte Maßnahmen erforderlich!

5. Breitbandausbau

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Moritzdorf ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe.

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

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 zwischen dem Bauherrn bzw. den Bauherren als Erschließungsträger und dem ZWAR in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann 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



Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Ihre Zeichen
612602/20

Ihre Nachricht vom
21.07.2023

Unsere Zeichen
Ne/Vo

Datum
29.08.2023

Stellungnahme B-Plan Nr. 37 "Moritzdorf" Gemeinde Ostseebad Sellin

Sehr geehrte Damen und Herren,

satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Nach dem § 15 des BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Grundsätzlich beurteilen wir den Einfluss auf die Natur durch die anthropogene Vorprägung sowie vorliegende Habitatstruktur als gering und bewerten die Aufstellung des Bebauungsplanes bei entsprechender Kompensation als vertretbar. Der Kompensationsbedarf muss jedoch bekannt sein und anhand einer entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt werden.

Zusätzlich sollten geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen integriert werden, um negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt während der Umsetzung der Maßnahme auszuschließen bzw. deren Umfang zu reduzieren.

Nach unserer Einschätzung kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Moritzdorf" nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes DE_1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ oder des Biosphärenreservate BRN_1 „Südost-Rügen“. Wir teilen in diesem Zusammenhang die vorgelegte gutachterliche Einschätzung.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Neubert

Digital signiert von Neubert
DN: cn=Neubert, c=DE,
o=Landesanglerverband Mecklenburg-
Vorpommern e.V., ou=Stellvertretender
Geschäftsführer / Umwelt-, Natur- und
Artenschutz, email=k.neubert@lav-mv.de
Datum: 2023.08.29 13:12:05 +02'00'

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Kilian Neubert