

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Groß Kordshagen
über das Amt Niepars
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 18. April 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10115.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum: 09. Mai 2023

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Am Kirchsteig" der Gemeinde Groß Kordshagen im Regelverfahren nach § 10 BauGB hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18. April 2023 (Posteingang: 18. April 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 Februar 2023
- Begründung mit Stand vom Februar 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange Selbstständiger Bebauungsplan

Laut Begründung in Kapitel 3.3.1 (Seite 11) stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ als sogenannten „selbstständigen Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, aufgrund des fehlenden Flächennutzungsplanes auf. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem prinzipiell erforderlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Letztere sind nur in Ausnahmefällen entbehrlich, etwa in Gebieten mit abgeschlossener oder nur geringer Siedlungstätigkeit und Entwicklung. Die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes erfordert als Ausnahme einen triftigen Grund für deren Anwendung. Das reine Fehlen eines Flächennutzungsplanes reicht als Begründung zur Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes nicht aus. Mit dem B-Plan muss eine Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes erfolgen, die nachvollziehbar das Entwicklungspotenzial beschreibt und vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) schlüssig darlegt, dass die Voraussetzungen für einen selbstständigen B-Plan erfüllt sind. Danach muss der „selbstständige Bebauungsplan“ in der Lage sein, die städtebauliche Entwicklung der gesamten Gemeinde zu ordnen. Voraussetzung ist ferner, dass weder die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB noch die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB einen Flächennutzungsplan erfordern.

Bei entsprechender Einhaltung übernimmt der selbstständige Bebauungsplan insofern die Aufgabe eines Flächennutzungsplanes. Eine Übernahme dieser Aufgaben ist in der vorlie-

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



genden Planung nicht erkennbar. Insofern sind insbesondere die Aussagen unter 3.3.1 der Begründung wesentlich zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Ich weise vorsorglich auf die Stellungnahme der Raumordnung vom 23.02.2022 hin. Danach sind hier vor dem Hintergrund der an dem Eigenbedarf zu orientierende Wohnbauflächenentwicklung nicht nur die Kapazitäten bzw. Potenziale als Menge zu betrachten. Zudem ist auch die Wahl des Standortes innerhalb der Gemeinde zu begründen.

Inwieweit mit dem vorliegenden Planentwurf ein Baupotenzial geschaffen wird, dass über den sogenannten Eigenbedarf liegt, ist durch die Raumordnung zu bewerten. Sollte der Eigenbedarf tatsächlich höher liegen, würde für die Gemeinde ein Planungserfordernis und somit die Planungspflicht nach § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen. Der Bebauungsplan wäre dann nicht ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde ist dann gehalten, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Nicht nachvollziehbar bleibt daher die lediglich Flurstücksbezogene Wahl des Geltungsbereiches. Um eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdenden städtebaulichen Ordnung des Ortes zu erzielen und gleichzeitig den o. g. gesamt gemeindlichen Anforderungen (Ersatz für Flächennutzungsplan) gerecht zu werden sollte die Gemeinde den weiteren Regelungsbedarf sowohl in den umliegenden Quartieren, als auch darüber hinaus der aktuellen Planung prüfen. Ich empfehle der Gemeinde, die zukünftige dörfliche Entwicklung im gesamten Hauptort als auch in allen anderen gemeindlichen Ortsteilen bzw. Siedlungsstrukturen der nächsten Jahrzehnte zu betrachten.

Gemäß der Begründung in Kapitel 1.2 soll für den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt laut Kapitel 6.2 „*Art der baulichen Nutzung*“ als planerische Zielvorstellung, im Plangebiet ein Wohnstandort zu entwickeln. Die Gemeinde begründet dies damit, dass sich die Baugebietsfestsetzung in die Umgebung der bereits von Wohnnutzung geprägten Umgebung einfügen soll. Der Gebietscharakter der Umgebungsbebauung und vorhandenen Nutzungen entspricht hier voraussichtlich eher einem dörflichen Wohngebiet. Die Gemeinde Groß Kordshagen macht von § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schließt zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus. Die nun noch zulässigen Nutzungen wären jedoch auch in einem „*Reinen Wohngebiet*“ nach § 3 BauNVO zulässig. Das reine Wohngebiet unterliegt wiederum höheren Schutzansprüchen, als das allgemeine Wohngebiet. Die Wahl zur Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes darf sich nicht allein auf die Nähe zum vorhandenen emittierenden Sportplatz begründen (Etikettenschwindel). Aufgrund bereits vorhandener Tierhaltungen (u. a. Geflügel, Schafe) in direkter Nähe zum Plangebiet, wäre zu prüfen, ob das vorgesehene Gebiet auch als „*Dörfliches Wohngebiet*“ nach § 5 BauNVO festgesetzt werden könnte. Mithin ist mit den Unterlagen herzuleiten, aus welchem Grund nur das allgemeine Wohngebiet zum Tragen kommt. Alternative Festsetzungen wie § 2, 3 oder 5a BauNVO und eine Erweiterung des Geltungsbereiches sind zu prüfen.

Das städtebauliche Konzept wurde im Vergleich zu der Plananzeige (17. Januar 2022) stark verändert. Aus den mir vorliegenden Unterlagen ist keine nachvollziehbare Alternativenprüfung, welche sich aus § 3 Abs. 2 BauGB ergibt („sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen“) erkennbar. Laut der Begründung beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung einen bestandsergänzenden Wohnstandort in ländlicher Lage zuzuführen. Dies soll in Anlehnung der ländlichen Siedlungsprägung des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen ermöglicht werden. Das vorliegende städtebauliche Konzept (Abb. 5 auf Seite 17) und die damit getroffene Wahl der Festsetzungen und des Geltungsbereiches, mit einer Maximalbelegung von 31 Bauplätzen und der anscheinend rein wirtschaftlich den Grundstückseigentümer (hier Gemeinde) optimierten Ausnutzung durch die vorgesehenen Grundstücksgrößen wird dem

o.g. angedachten Planungsziel der siedlungstypologischen Integration nicht gerecht. Die Gemeinde setzt sich in der Begründung nur oberflächlich mit dem baulichen Bestand der vorhandenen Siedlungsstruktur auseinander und verkennt somit die ländliche Prägung des Bestandes.

Zudem wird ein neues Wohngebiet mit neuen Erschließungsstraßen in die Ortslage hineingeplant, welches sich in keiner Weise an der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Bestandes und deren verkehrliche Anbindung orientiert. Ich empfehle daher dringend alternative Wegeverbindungen zu prüfen und die Erschließung über Sackgassen zu vermeiden. Die geplanten Wohngebiete sollten sowohl aus verkehrlichen als auch sozialen Gründen mit dem Bestand städtebaulich verknüpft werden. Dies könnte beispielsweise in Form von neuen Erschließungsstraßen z. B. über die Flurstücke 35 und 36 und neuen Wegeverbindungen erreicht werden. Ziel sollte es insofern sein, dass sich das neue Wohngebiet städtebaulich im Gefüge der ländlichen Ortslage integriert, Verbindungen zwischen den Wohnbereichen schafft und die städtebauliche Gestalt des Ortsbildes erhält und weiterentwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Gleiches gilt für die Prüfung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Es kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit eine zweigeschossige Bebauung sich aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt. In der Begründung erfolgt der Verweis, dass sich die zwei Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung ergeben. Gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern heißt es jedoch: „... Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

In Kapitel 6.4 „Höhe der baulichen Anlagen“ bringt die Gemeinde klar zum Ausdruck, dass nur „klassische Eigenheime“ und „Bungalowtypen“ zulässig sein sollen. Insofern bringt die Gemeinde in der Begründung zum Ausdruck, dass das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist. Die Festsetzung ist demnach gründlich zu prüfen und dem städtebaulichen Bild anzupassen.

Planzeichnung

Die Planunterlagen (Papier und digital) stimmen nicht überein. Diese sind in Übereinstimmung zu bringen.

Da der Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, wird empfohlen, einen auffälligen Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes in folgender Form zu geben:

„Selbstständiger Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirschsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V“. Des Weiteren ist den Verfahrensvermerken die Angabe „örtliche Bauvorschriften“ zu ergänzen, wie zum Beispiel: „... und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften ...“.

Zur rechtssicheren Anwendung des Planes sind ergänzende Bemaßungen der Baufelder zur genauen Verortung im Plangebiet erforderlich. Die Planzeichnung ist zu ergänzen. Die Wahl des Verlaufs der Baugrenzen ist im Hinblick auf die zukünftige Grundstücksausnutzung (und damit der verminderten Versiegelung) zu prüfen. Die gewählte Größe der Baufelder (z. B. Flurstück 58) lässt ein weit höheres Maß an baulicher Verdichtung zu, als es im Hinblick auf den städtebaulichen Entwurf gewünscht ist.

Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und sollte ergänzt werden.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, aus welchem Grund, der nordwestliche Geltungsbereich nur auf das Flurstück 38 begrenzt wird. Der Gemeinde wird empfohlen, die Flurstücke 36, 37, 44 und 45 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Die vorliegende Kartengrundlage ist nicht aktuell. Es werden nicht alle vorhandenen baulichen Anlagen in der Planzeichnung dargestellt (beispielsweise fehlen die Gebäude auf den Flurstücken 42, 39, etc.).

Zudem stimmt die Vermessungsgrundlage nicht mit dem tatsächlichen, vorhandenen Bestand überein. Um den Sportplatz der Gemeinde befinden sich Baumreihen, welche in der Planzeichnung entlang der Planstraße A und B nicht mit aufgenommen wurden. Die Vermessungsgrundlage ist zu aktualisieren. Die Lage der Planstraßen, ist aufgrund des Baumbestandes zu prüfen.

Im Plangebiet befinden sich diverse bauliche Anlagen (sh. Folgende Abbildungen 1-6), welche z. T. offenbar von den angrenzenden Grundstücken genutzt werden. Einige befinden sich im Bereich der Planstraße, bei anderen wiederum verläuft die Baugrenze durch die bauliche Anlage. Seitens der Gemeinde ist zu prüfen, ob die baulichen Anlagen weiterhin bestehen bleiben sollen bzw. ob ein Abriss vorgesehen ist. Die zum Abruch vorgesehenen Gebäude sind dann mit einer gelb gestrichelten Linie zu versehen. Die Planzeichnung und Legende sind anzupassen. Es wird eine städtebauliche Integration durch Änderung der Lage der Baufelder empfohlen, welche kein Verlust an Wohngrundstücken bedeuten muss.

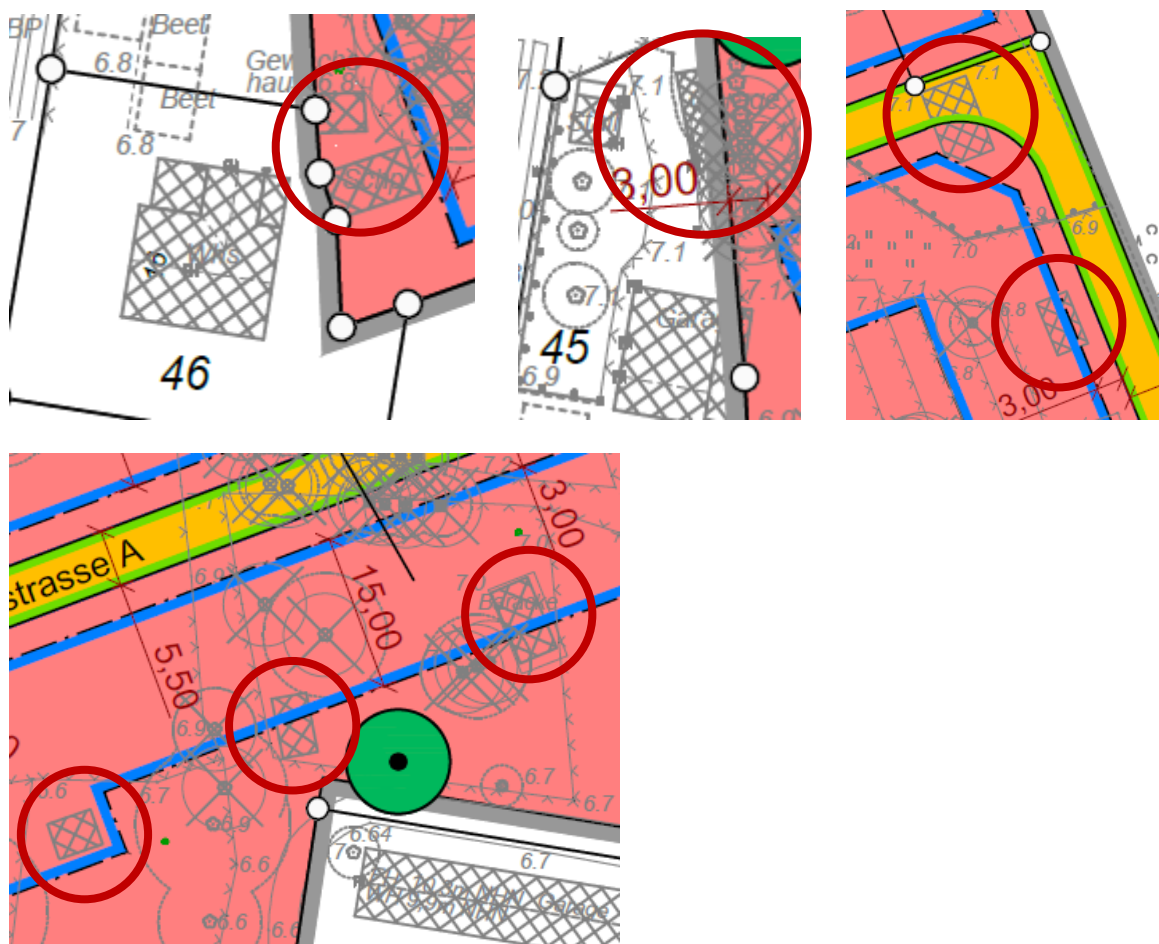


Abb. 1-4: Auszug der Planzeichnung - westlicher Teilbereich

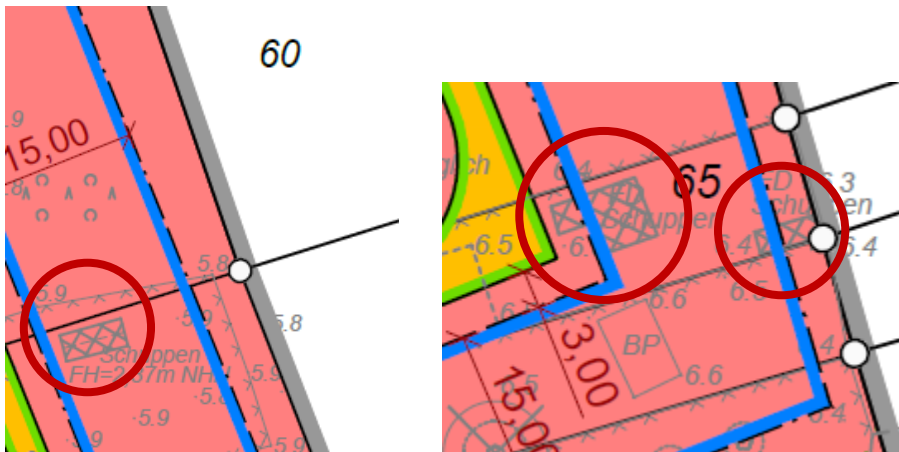


Abb. 5-6: Auszug der Planzeichnung - östlicher Teilbereich

Zudem werden die Flurstücke 61 und 62 (sh. Folgende Abbildungen Nr. 7 und 8) von dessen Privateigentümern zur Tierhaltung (u. a. Hühner und Schafe) genutzt, welche nun überplant werden (Prüfung des Eingriffs ins vorhandene Nutzungsrecht sowie Notwendigkeit der Überplanung).

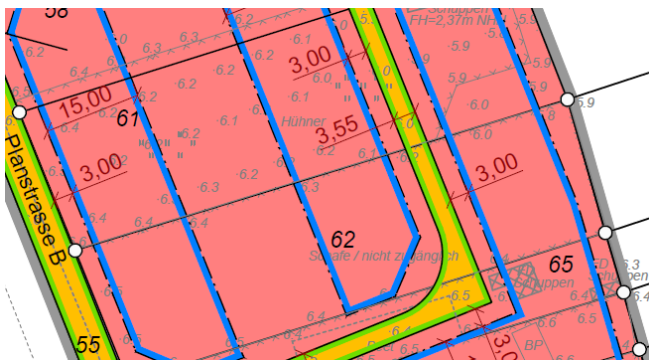


Abb. 7 - Auszug der Planzeichnung - östlicher Teilbereich



Abb. 8: Auszug Luftbild (Geoport)

Des Weiteren verläuft die Grenze des Geltungsbereiches durch die bestehenden baulichen Anlagen im westlichen Teilbereich (Flurstück 45, sh. Abb. 9).

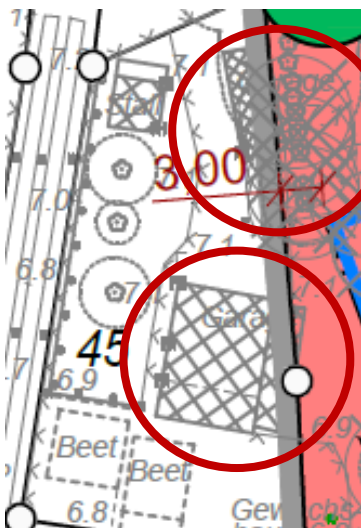


Abb. 9 - Auszug der Planzeichnung - westlicher Teilbereich, Flurstück 45

Die Gemeinde muss sich mit den öffentlichen und privaten Belangen auseinandersetzen und die Auswirkungen der Planung grundstücksbezogen zu prüfen. Das bedeutet auch eine Prüfung, inwieweit die Planung ausgeübte Nutzungen und vorhandenes Baurecht eingreift (vgl. Urt. BayVGH v. 4.11.2004 - 20 N 03.2876).

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt zudem, dass für die Wohngebäude nur harte Bedachungen in den Farben naturrot oder anthrazit zulässig sind. Hier ist eine genaue Angabe der Materialien und Farben aus dem „RAL Design SYSTEM“ erforderlich.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Kies- und Schottergärten unter 7.2 findet ihre Ermächtigungsgrundlage in § 86 Abs. 3 LBauO M-V und ist daher den Örtlichen Bauvorschriften unter 8. zuzuordnen.

Gemäß der Festsetzung 8.3 „*Einfriedung*“ sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Schnitthecken zu pflanzen. Zusätzlich dürfen noch Zäune errichtet werden. In der Begründung dazu äußert sich die Gemeinde dazu, dass „die Einfriedungen nur als Schnitthecke aus Laubgehölzen“ zulässig ist. Der städtebauliche Grund für diese Einschränkung kann der Begründung nicht entnommen und ist zu ergänzen.

Bei der textlichen Festsetzung 8.6 „*Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften*“, handelt es sich korrekterweise um Ordnungswidrigkeiten. Ein Abweichen von den örtlichen Bauvorschriften wird hier nicht festgesetzt. Die Ordnungswidrigkeiten sind unter die Hinweise aufzunehmen.

Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).

Begründung

In der Begründung wird sich in Kapitel 3.2.1 punktuell mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern auseinandergesetzt.

In Kapitel 3.2.1 (Seite 5) wird lediglich erwähnt, dass „*die Nachfrage nach Wohnbauflächen perspektivisch nicht ausreichend über Baulückenschließung, Umnutzung und Verdichtung abdecken lässt.*“ Entsprechende Nachweise werden jedoch nicht erbracht. Insofern ist der Programmsatz des LEP M-V Nr. 4.1 Ziffer 5 zu prüfen, um § 1 Abs. 4 BauGB gerecht zu werden.

Dem Inhalt zum „*Grundsatz 4.1 (7) Gestaltung der Siedlung*“ (Seite 6), dass sich die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes an die umliegende Siedlungsstruktur anknüpft und sich homogen und ortsbildverträglich in die gewachsene Siedlungsstruktur einbindet, kann nicht gefolgt werden. Ich verweise hier auf meine obigen Ausführungen zum städtebaulichen Konzept. Insofern entspricht die vorliegende Planung nicht dem Programmsatz Nr. 4.1 Ziffer 7 des LEP M-V.

In der Begründung zum Programmsatz 4.2. „*Wohnbauflächenentwicklung*“ (Seite 6-7) wird auf den Eigenbedarf an neuen Wohnbauflächen eingegangen. Die angegebenen Zahlen stimmen jedoch nicht. Die Berechnung zu dem rein rechnerischen Bedarf ergibt 15 WE. Unter Berücksichtigung der 5 Bauanfragen pro Jahr, ergibt es bis zum Jahr 2030 ein Wohnbedarf an 50 WE. Der angegebene Orientierungswert stimmt insofern auch nicht überein, dieser liegt bei 35 WE. Inwieweit sich der gemeindliche Wohnbaubedarf dann noch mit 20 Bauplätzen perspektivisch bedienen lässt, ist seitens der Gemeinde zu prüfen. Insofern ist die Berechnung zum Eigenbedarf grundlegend zu prüfen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude, ist von der Gemeinde zu prüfen. Die maximal möglichen Wohneinheiten (70 WE?), sind in Relation zu den erwarteten Wohneinheiten (35 WE?) zu ermitteln. Hier ist ebenfalls ein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu erkennen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Begründung dem Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werden muss. Insofern ist eine vollständig richtige Bedarfsermittlung erforderlich, die sich nicht lediglich auf das Wohnen beschränkt, sondern auf die gesamt gemeindlichen Bedürfnisse („selbständiger Bebauungsplan“). Des Weiteren fehlt in den Unterlagen eine ausreichende Ermittlung an noch vorhandene Baulücken. Die Gemeinde Groß Kordshagen ist zwingend darangehalten, sich damit auseinanderzusetzen und Ihre ggf. anzupassen. Ohne eine Bestandsaufnahme lässt sich nicht feststellen, ob und welche vorhandenen Anlagen und Nutzungen durch die vorgesehene Baugebietsausweisung begründet werden.

Gemäß Kapitel 3.3.2 liegt nördlich der Ortslage der Bebauungsplan Nr. 1 „Freizeit- und Campinganlage“ als selbstständiger Bebauungsplan (Fassung in der 2. Änderung; Stand: 13. Dezember 2016) von der Gemeinde Groß Kordshagen. Die vorliegende Planung soll den bestehenden selbstständigen Bebauungsplan nicht tangieren, ist aber in der Summe ein weiteres Indiz für die Notwendigkeit einer übergeordneten Planung (FNP), soweit die Aufstellung der jeweiligen B-Pläne zeitlich nah beieinander liegt.

Auch in Bezug auf die Siedlungsentwicklung, hier zum Programmsatz 4.1 Ziffer 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (Stand: 2010) wird sich nur unzureichend auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt hier ergänzende Nutzungen, in Form von nicht störenden Handwerksbetrieben im Wohngebiet zuzulassen, welche sich in die umgebende ländlich-dörfliche Struktur einfügen sollen (Seite 10). Gemäß der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1 (Seite 20) verfügt die Gemeinde Groß Kordshagen wiederum über keine Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Mit der vorliegenden Planung soll eine Durchmischung des Wohngebietes mit wohnverträglichen bzw. -ergänzenden Nutzungen ermöglicht werden. Inwieweit der vorliegende Bebauungsplan das gewährleisten kann, ist zu prüfen und ausreichend in der Begründung dazulegen. Entsprechend dem o. g. Programmsatz des RREP Vorpommern muss sich die Gemeinde mit der Siedlungsentwicklung ausführlich befassen. Ganz außer Acht gelassen wird u. a. die historische Entwicklung von schmalen Einzelgebäuden oder Doppelhaushälften auf langen Hufen östlich des Geltungsbereiches (neues Wohngebiet mit quadratischen Grundstücken ohne Hof) sowie die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur. Wieso wird der vorhandene Sportplatz mit seiner Fläche nicht mit einbezogen und wäre eine Ansiedlung von ergänzenden Nutzungen entlang der Chausseestraße nicht auch notwendig?

Im Programmsatz heißt es weiter: „Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“ Das städtebauliche Konzept wird dem Programmsatz in keiner Weise gerecht. Es werden in dem bestehenden Ort neue Wohnbereiche hinein geplant, ohne einen Bezug zu der vorhandenen Siedlungsstruktur herzustellen und sich mit dem Zusammenführen der einzelnen o. g. Teilbereiche überhaupt auseinanderzusetzen. Insofern muss die Gemeinde hier dringend nachbessern.

Der Aussage in der Begründung zu der städtebaulichen Konzeption (Seite 16), dass durch die Trennung des Sportplatzes sich zwei Wohngebiete ergeben, stimmt mit der vorliegenden Planung nicht überein. Die vorliegende Planung sieht derzeit drei voneinander räumlich getrennte Wohngebiete (WA 3 zusammen mit südlichen Flurstücken) vor.

Entgegen der Aussagen, dass mit den neu zu errichtenden Planstraßen zusätzliche Bodenversiegelungen aufgrund der Nutzung bereits vorhandener Zu- und Abfahrtswege sowie einer unbefestigten Erschließung vermieden werden, kann so pauschal nicht gefolgt werden. Ich gehe davon aus, dass auch die bereits bestehenden Straßen und Zufahrtsbereiche erschließungstechnisch ausgebaut werden. Insofern erfolgt durch die Planung eine zusätzliche Bodenversiegelung.

Eine weitere zukünftige Siedlungsentwicklung innerhalb des Ortes ist mit vorliegendem Entwurf nicht berücksichtigt. Vorstellbar wäre diese Entwicklung zum Beispiel auf dem angrenzenden Flurstück 50 (beispielsweise denkbarer Abbruch des Zeilenbaus mit Garagen in 50 Jahren und eventuelle Zuwegung zwischen Flurstück 49 und 50 in ein weiteres Wohngebiet hinein).

Gemäß der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sollen u. a. nicht störende Handwerksbetriebe, beispielsweise als kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk zulässig sein. Das „gebietsfremde“ Verkehrsaufkommen, hier durch Publikums- und Kundenverkehr, wird hier nicht betrachtet. In der Begründung zur textlichen Festsetzung 1.2 erfolgt der Ausschluss für Schank- und Speisewirtschaften aufgrund ihres nachbarschaftlichen Störpotentials und der Vermeidung von gebietsfremden Verkehrsaufkommen (Publikums- und Kundenverkehr). Weitere Ausführungen können der Begründung nicht entnommen werden. Es ist hier zu hinterfragen, aus welchem Grund das Verkehrsaufkommen der zulässigen Nutzungen der textlichen Festsetzungen 1.1 weniger Störpotential aufweisen. Entsprechende Nachweise sind erforderlich. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften könnte andererseits die sportlich orientierte Wohngebietsmitte beleben (siehe hierzu meine Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung).

Bei der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.3 handelt es sich um eine reine inhaltliche Wiedergabe des § 13 BauNVO. Der städtebauliche Grund ist mit anzuführen.

Gemäß der Begründung unter Kapitel 6.9 „Verkehrsflächen“ sollen die Planstraße A und B die Funktion einer Wohnstraße übernehmen, die vorrangig durch den Quell- und Zielverkehr der anliegenden geplanten Wohnbebauung befahren wird. Auf welcher Grundlage die Gemeinde zu dem Ergebnis dieser Ausweisung kommt, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Das hier vorliegende Konzept der Schaffung von Sackgassen entspricht nicht den allgemeinen Leitlinien der nachhaltigen Stadtplanung. Eine verkehrliche Verbindung des WA 2 beispielsweise mit dem Kirchsteig in nördlicher Richtung (zum Beispiel zwischen den festgesetzten Bäumen) würde den sozialen Anschluss des neuen Wohngebiets an den Bestand erzielen als auch die bestehenden Probleme der gesicherten Erschließung mittels Einsatz- und Abfallfahrzeugen (siehe nachfolgende Stellungnahme des Abfallwirtschaft) lösen.

Aus den Unterlagen geht zudem nicht hervor, ob öffentliche Parkflächen geschaffen werden. Welche Form die Erschließung haben soll, geht aus der Begründung nicht hervor.

Bei der Querschnittsbetrachtung der Wohnstraßen (ohne Gehweg?) sollten umliegende Wegebeziehungen und vorhandene Nutzungen (Sportplatz etc.) berücksichtigt werden. Finden im südlichen Bereich des Flurstücks 52 gemeindliche Aktivitäten statt? Sind dort Parkplätze notwendig?

In der Begründung zu der Grundflächenzahl stimmen die angegebenen Grundstücksgrößen und bebauten Flächen nicht überein. Die festgesetzte Fläche der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 beträgt laut Aussagen der Gemeinde 22.271 m². Bei einer GRZ von 0,3 würde die zulässige Grundfläche jedoch 6681,30 m² betragen. Die Angabe für die typischerweise bebaute Fläche der Hauptgebäude stimmt ebenfalls nicht, diese würde bei den be-

nannten Grundstücksgrößen zwischen ca. 163 bis 257 m² liegen. Die Angaben in der Begründung sind zu prüfen.

Im Weiteren verweise ich auf die nachfolgende Stellungnahme der Bauaufsicht.

Gemäß der Begründung in Kapitel 6.7 „*Überbaubare Grundstücksfläche*“ wird zur Festsetzung der Baugrenze für das Flurstück 38 nur aufgeführt, dass hier ein eigenes „Baufenster“ festgesetzt wurde. Weitere Gründe kann der Begründung nicht entnommen werden. Der Gemeinde wird empfohlen, die umliegenden Grundstücke, entsprechend dem Planentwurf zu der Plananzeige wieder in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Es fehlt diesem Grundstück derzeit an durch Festsetzungen getroffenen gesicherten Erschließung (keine Anbindung geplant).

Der Begriff „Carport“ (Seite 29) ist baurechtlich nicht bestimmt. Korrekterweise ist der Begriff „Überdachter Stellplatz“ zu verwenden, sowie die Gemeinde das auch auf dem Plandokument gemacht hat.

Die Aussage zum Brandschutz in der Begründung (Seite 35) ist nicht ausreichend. Es reicht nicht aus, dass die Löschwassermenge von 48 m³/h - 96 m³/h bereitgestellt werden muss. Insofern hat die Gemeinde zu prüfen, ob der Brandschutz tatsächlich gewährleistet ist. Die Unterlagen sind zu überarbeiten.

Der Gemeinde wird empfohlen, weitere Maßnahmen über Photovoltaik hinaus zum Klimaschutz zu prüfen, um dem klimaangepassten Städtebau, wie er gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verlangt wird, Rechnung zu tragen.

Redaktionelle Hinweise

Gemäß Kapitel 6.2 „*Art der baulichen Nutzung*“ wird das allgemeine Wohngebiet in drei Teilbereiche unterteilt, es werden jedoch nur das WA 1 und WA 3 benannt. Gleiches gilt für den Inhalt der Teilüberschrift „*Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung*“, hier wird nur das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 benannt. Die Begründung ist zu ergänzen.

In der Begründung zur Gestaltung der Dächer (Seite 38) sollen Flachdächer ebenfalls zulässig sein, „um die Wünsche der Bauherren nicht zu stark einzuschränken“. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel der Gemeinde, eine harmonische Dachlandschaft in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude zu wahren. Die Festsetzungen sind in Abgleich zum Bestand zu prüfen, die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Zu der Fassadengestaltung, fehlt eine ausreichende Begründung, aus welchem Grund nur die getroffene Fassadengestaltung zulässig ist. Der Begriff der signalfarbenen Oberflächen ist zu konkretisieren.

Der Belang Fläche wird in Kapitel 8 „*wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes*“ nicht als Schutzgut aufgeführt. Dieser ist jedoch mit aufzunehmen. Im Umweltbericht wird diese jedoch behandelt. Der Inhalt zu der „Verkehrsentwicklung“ (Seite 45) ist auf die tatsächliche Anzahl der Baugrundstücke des städtebaulichen Konzeptes anzupassen. Siehe vorangegangene Ausführungen meiner Stellungnahme.

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen in Kapitel 9.3 sind um das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern zu ergänzen.

Bekanntmachung

Die Gemeinde sollte prüfen, ob durch die getroffene Bezeichnung des Plangebietes „Wohngebiet Am Kirchsteig“ die von ihr veröffentlichte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung die ihr vom Gesetz zugewiesene Anstoßwirkung entfaltet. Wo befindet sich die Straße bzw. gibt es ein Straßenschild dazu?

Im weiteren Verfahren ist zudem zu beachten, dass der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, neben dem Einstellen in das Internet auch über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht werden (§ 4a BauGB). *Andernfalls würde die Auslegungsbekanntmachung gegen die gesetzliche Vorgabe des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstoßen. Die Heilung des Fehlers kann nur über eine erneute Bekanntmachung und öffentliche Auslegung geheilt werden.* Die nicht Beachtung würde im Genehmigungsverfahren zur Versagung führen.

Hinweise zum Bau- und Planungsportal des Landes M-V sind unter:

<http://bplan.geodatenmv.de/Bauleitplaene> zu finden

Bauaufsicht

In der Planzeichnung sind die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 41, 40, 39 sowie 42 der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen nachzutragen. Gleiches gilt für die Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen 40 und 41.

In der Planzeichnung wurde die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. In der Begründung Seite 29 wird sowohl auf eine GRZ von 0,4 als auch 0,3 verwiesen. Dieses ist abzugleichen.

Auf die Festsetzung der Bauweise im WA 3 kann verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken, bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend genau geregelt ist.

Es hätte der Regelung, des Anbaus einer Garage an das Einzelhaus nicht bedurft, da § 22 BauNVO nur Gebäude mit Hauptnutzung betrifft. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen oder Grenzgaragen im seitlichen Grenzabstand richtet sich bei der Bauweise grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsvorschriften. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dadurch nicht berührt. Es wäre also ausreichend den Anbau einer Garage an ein Einzelhaus in der Begründung zu erläutern.

In den textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind sowohl die unteren als auch die oberen Bezugspunkte zu bestimmen. Dieses gilt insbesondere für die Trauf- und Firsthöhen.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde auch die Firsthöhe bei Flachdächern geregelt. Nach den örtlichen Bauvorschriften sollen die Dachformen mit Dachneigungen eine Dachneigung von 20 bis 45° aufweisen. Dachformen gehören zu den örtlichen Bauvorschriften. Daher sollte klarstellend geregelt werden, in wie weit tatsächlich Flachdächer zulässig sind. Im Übrigen ist festzusetzen, ob es sich bei dieser Forderung zur Dachgestaltung nur um Hauptgebäude handeln soll und damit Nebengebäude, Garagen und Carport davon unberührt bleiben oder ob die Festsetzung für alle Gebäude gilt.

Bei einer max. zulässigen Zweigeschossigkeit und der Ausbildung eines geplanten Gebäudes mit Flachdach kann die max. zulässige Traufhöhe von 4,50 m über unteren Bezugspunkt nicht eingehalten werden. Bei Flachdächern sind die Traufhöhen und die Firsthöhen identisch. Bei einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20° würde

ebenfalls die max. zulässige Traufhöhe nicht eingehalten. Daher ist das Zusammenwirken der damit verbundenen Regelungen zu prüfen.

Die Festsetzung, dass Luftwärmepumpen nur innerhalb des Gebäudes zulässig sind, ist zu erläutern.

Die angrenzende Nutzung des Sportplatzes ist immissionsschutzrechtlich zu bewerten.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer II. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stralsund (WP_KO_4_16). Der mengenmäßige nicht gute Zustand wird auf Entnahmen der öffentlichen Wasserversorgung sowie anderer Entnahmen zurückgeführt, welche die verfügbare Grundwasserressource überschreiten. Diese führen unter anderem zu Salzverschmutzungen/-intrusionen in das Grundwasser. Der nicht gute chemische Zustand wird durch die Verschmutzung durch Chemikalien aus diffusen Quellen der Landwirtschaft verursacht und zeichnet sich unter anderem durch erhöhte Sulfat- und Phosphatkonzentrationen aus.

Für die Überbauung ist eine Grundzahl von 0,30 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % (GRZ 0,45) vorgesehen. Die Planstraßen beanspruchen eine Fläche von rund 4.480 m². Die verhältnismäßig geringe Versiegelung ist somit nicht geeignet den nicht guten mengenmäßigen Zustand weiter zu verschlechtern. In den Maßnahmenplan des betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine weitere Flächenversiegelung verhindern. Somit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegensteht.

Abwasserbeseitigungspflichtig ist die Gemeinde Groß Kordshagen. Dies betrifft sowohl das häusliche Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser.

Der Verbleib des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist darzulegen und auch die erforderlichen Kapazitäten der Ortskläranlage nachzuweisen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Kenntnisse zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen liegen nicht vor.

Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung werden sowohl durch die Bebauungsdichte (GRZ) als auch die Boden- und Grundwasserverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken bestimmt. Daher ist eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Zuge der Aufstellung des B-Planes notwendig. Daraus resultierend sind Vorgaben der möglichen Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 abzuleiten, welche in den textlichen Teil des B-Planes aufzunehmen sind.

Wird die schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (DWA-A 138 und DWA-M 153) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nachgewiesen, kann die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 46 Abs. 3 WHG in Verbindung mit § 32 Abs. 4 LWaG als Tatbestand der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers eingestuft werden. Generell wird der Einbau von Zisternen (als Speicher für eine Regenwassernutzung) seitens der unteren Wasserbehörde begrüßt, gilt aber ausdrücklich nicht als Möglichkeit der Beseitigung.

Der Verbleib des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist durch die Gemeinde Groß Kordshagen nachzuweisen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine erlaubnisfreie Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Folgende Hinweise sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde in die Planzeichnung mit aufzunehmen:

Arbeiten (z. B. Bohrungen zur Baugrunderkundung, Tiefgründungen, Brunnen, Erdwärmelanlagen), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde **mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten** anzuzeigen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG **mindestens einen Monat vor Baubeginn** zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Innerhalb von Baugruben sowie in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben, an Gewässern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.

Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist **mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten** zur Errichtung dieser Anlage nach §§ 8, 9 WHG eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Naturschutz

Biotopkartierung

Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen.

Für eine fachgerechte Ermittlung der Grünlandbiotope sind die Flächen im Zeitraum von Anfang Mai bis zum ersten Schnitt bzw. dem Beginn der Beweidung zu kartieren.

Gehölze

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.

Im und am Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Alleen/Baumreihen.

Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten.

Der gesamte Wurzelbereich (durch eine Fachkraft der Baumpflege festzustellen) plus einen Zuschlag von mindestens 1,50 m sind von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit der unter Nr. 27 der Biotoptypen aufgeführten Baumhecke ein gesetzlich geschütztes Biotop. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im Verfahren wären die anerkannten Naturschutzverbände zu hören.

Das gesetzlich geschützte Biotop ist vollständig in die Planzeichnung einzutragen.

FFH-Vorprüfung

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Im weiteren Planungsverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den Belangen des Vogelschutzgebietes vereinbar ist.

Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung nur im Rahmen einer FFH-Ausnahmeprüfung möglich.

Eingriffsregelung

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) maßgeblich.

Boden

Für die Wirkprognose sind Relief, Substrattyp, Trophie und Wasserstufe zu ermitteln und die Schutzwürdigkeit gemäß Kartenportal Umwelt Thema Bodenfunktionsbewertung in die Abwägung einzustellen (Themenverzeichnis Geologie unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>, Metadatenblatt: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/meta/bfb.pdf>). Für die Planung sollte geklärt werden, ob Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen müssen.

Fläche

Für die Wirkprognose gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind Flächenverbrauch unverbauter Flächen und deren Alternativen auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Gemeindegebiet relevant. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG nicht mehr genutzte versiegelte Flächen zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Es ist zu prüfen, welche Flächen in der Gemeinde diesen Zielen dienen und warum es erforderlich ist, das Plangebiet anders zu entwickeln. Zu prüfen ist auch, ob die Fläche nicht zumindest teilweise diesen Zielen dienen kann. Die Flächeninanspruchnahme ist zudem vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zu analysieren. Ziel der Strategie ist die Senkung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf weniger als 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030. Zudem soll der Verlust an Freiraumflächen reduziert werden. Deutlich ausbaufähig in Deutschland seien in diesem Zusammenhang die Potentiale des Flächenrecyclings.

Artenschutz

Insgesamt muss festgestellt werden, dass der besondere Artenschutz im Aufstellungsverfahren nur eine mittelbare Bedeutung hat (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE), dann aber bei der Umsetzung vollumfänglich abgearbeitet werden muss. Ein rechtskräftiger B-Plan stellt keine artenschutzrechtliche Genehmigung dar. Für die spätere Umsetzung wäre dann eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach § 40 NatSchAG M-V einzuholen.

Im Rahmen der hier verfassten Äußerung 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 Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige 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 B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Für die Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde noch kein AFB vorgelegt. Dieser ist aus Sicht der UNB jedoch notwendig, um ein rechtssicheres Verfahren im Hinblick auf die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sicherzustellen. Die derzeitigen Hinweise in der Planzeichnung werden aus Sicht der UNB als nicht ausreichend eingeschätzt.

Aus Sicht der UNB sind im Verfahren insbesondere die Artengruppen der Vögel, der Amphibien und der Fledermäuse zu berücksichtigen. Sollten sich aufgrund der konkreten Gegebenheiten vor Ort noch weitere Arten oder Artengruppen relevant sein, so wären diese ebenfalls zu berücksichtigen (z. B. möglicherweise noch Reptilien, Nachtkerzenschwärmer). Es wird bereits an dieser Stelle auf die möglichen Konflikte mit dem Weißstorch und den im Geltungsbereich offensichtlich vorhandenen „essentiellen Nahrungsflächen“ hingewiesen: Der Horst NVP 187 Flemendorf ist in den letzten Jahren durchgehend besetzt gewesen (2022: 1 HP mit 1 flüggen Jungtier).

Der Umfang, in dem der Artenschutz in der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, ist im Merkblatt Artenschutz in der Bauleitplanung dargestellt. Dieses Merkblatt ist vom Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) herausgegeben worden und ist unter: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf abrufbar. Im derzeitigen Entwurf/Planzeichnung/textliche Festsetzungen finden sich im Gegensatz zum Merkblatt keinerlei Festsetzungen zum Thema Artenschutz, lediglich Hinweise:

Der Hinweis im jetzigen Planzeichnungsentwurf auf Fällzeiten „außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten“ (BV VM 1) gemäß BNatSchG ist ebenfalls artenschutzrechtlich nicht konfliktfrei: Im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG werden lediglich Ausschlusszeiten für Fällungen festgesetzt. Dieses bedeutet nicht, dass außerhalb dieser Zeiten dann Fällungen oder Bau- feldberäumungen ohne Weiteres erlaubt sind. Andererseits sind die Ausschlusszeiten auch nur vergleichsweise pauschal angesetzt und berücksichtigen keinesfalls alle europäischen Vogelarten, die jedoch im Rahmen der Prüfung der Zugriffsverbote zwingend zu berücksichtigen sind: Zahlreiche ubiquitär vorkommende Arten können bei milden Temperaturen durchaus auch bereits im Februar mit dem Brutgeschäft beginnen (z. B. Amsel oder Ringeltaube).

Die Maßnahmen hinsichtlich der Fledermäuse (Hinweis FM-VM 1) verlagern die Zuständigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung quasi vollständig auf die Ebene der begutachtenden Personen - der Hinweis auf die Zuständigkeit der UNB bei Ausnahmen ist nicht ausreichend. Es wird auch nicht konkretisiert, was „signifikante Quartierpotenziale“ bedeuten soll? Sofern Beeinträchtigungen durch das (frühzeitige) Aufhängen Ausgleichsquartieren vermieden werden können, so müssen diese auch vermieden werden. Für das Untersuchen auf Besatz und das dann in den Hinweisen skizzierte „Bergen und Umsetzen“ bedarf es einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, da diese Handlungen nicht von § 44 Abs. 6 BNatSchG gedeckt wären. Zusätzlich bestände bei einer kurzfristig folgenden Fällung (Kontrolle erfolgt „während der Fällarbeiten“) kaum noch die Möglichkeit, CEF Maßnahmen umzusetzen, die ihre Funktion bereits bei der Fällung des Quartiers erfüllen könnten. Der Text in der Planzeichnung verweist hier auf die Punkte a) und c), die jedoch nicht in den Ausführungen zuvor auftauchen (vermutlich nur ein redaktioneller oder Formatierungsfehler), jedoch wird angenommen, dass hier auf die zunächst erfolgende „Potenzialeinschätzung“ und die während der Fällarbeiten erfolgende konkrete „Überprüfung“ potenzieller Quartiere verwiesen werden soll. Es ist hierbei dann jedoch unklar, ob bereits bei einem festgestelltem Potenzial Ausgleichskästen angebracht werden müssen oder erst nach der späteren Kontrolle. Eine Unterscheidung in Sommer- und Winterquartiere erscheint aufgrund der milden Winter nicht mehr als fachlich angemessen, da Tiere erst bei dauerhaft niedrigen Temperaturen (artspezifisch unterschiedlich) in die frostfreien „Winterquartiere“ wechseln und sich einen großen Teil des Winters in „Sommer-“ oder „Zwischenquartieren“ aufhalten.

In der Planzeichnung müssen daher aus Sicht der UNB die Maßnahmen/Vorgaben entsprechend verbessert und auch als Festsetzungen aufgenommen werden (vgl. Merkblatt Artenschutz in der Bauleitplanung des LUNG).

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

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.

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

Die Unterlagen sind in geeigneter digitaler Form (.pdf) an FG43.10@lk-vr.de zu senden.

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

Die Prüfung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Groß Kordshagen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) 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. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Ich bitte Sie für die weitere Planung der Verkehrserschließung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straßen durch die Müllfahrzeuge 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. Andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer sind aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann (siehe DGUV Information 214-033). Diese 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 für jede Wendeanlage ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen sind.

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.“

Das bedeutet:

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. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Diese Maße ergeben sich aus den Fahrzeugbreiten und beidseitigen Sicherheitsabständen (vgl. Bild 26, RASt 06 - empfohlene Querschnitte für Wohnstraßen).

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, dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug.

3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil 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 0,45 m beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

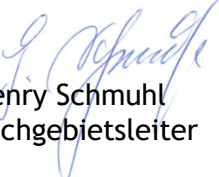
Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Am Ende der Planstraße A ist ein Wendekreis ohne Insel mit einem Mindestdurchmesser von 20 m zuzüglich der Freiräume oder ein Wendekreis entsprechend Bild 58 RAS 06 zu planen, da eine Ausnahme zum Bau eines Wendehammers gemäß DGUV I 214-033 nicht zutreffend ist. Alternativ ist ein Ringschluss der Planstraße A an die Chausseestraße unter den o.g. Vorgaben zum Ausbau der Straßen zu prüfen.

Um ein vollständiges Befahren der Planstraße B zu ermöglichen sind für die geplante Ringschließung im Einrichtungsverkehr zwingend die Fahrwegbreiten der Schleppkurven für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu beachten. Weiterhin ist es notwendig den weiterführenden Kirchsteig entsprechend den o. g. Vorgaben auf mindestens 4,75 m Fahrweg für eine dreiachsige Müllfahrzeug (26 t) auszubauen, um die beiden nördlichsten Grundstücke mit Müllfahrzeugen ohne Rückwärtsfahrt erreichen zu können.

Die bestehenden Grundstücke der Chausseestraße 21 - 23 werden durch die Müllfahrzeuge nicht direkt angefahren. Die Abfallbehälter/-säcke sowie ggfs. Sperrmüll des geplanten Wohngrundstückes (WA 3, Flurstück 38) sind zur Leerung/Abfuhr südlich an der Durchgangsstraße „Chausseestraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Alternativ ist auch hier ebenfalls ein Ringschluss an die Chausseestraße unter den o. g. Vorgaben zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter