

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Gustow  
Der Bürgermeister  
Über den Amtsvorsteher  
des Amtes Bergen auf Rügen  
Markt 5-6  
18528 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 43.42 10003-19-40  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung  
Team: Bauleitplanung  
Auskunft erteilt: Christoph Löwen  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 413b  
Telefon: 03831 357 2930  
Fax: 03831 357 442910  
E-Mail: christoph.loewen@lk-vr.de

Datum: 18.02.2019

### 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" der Gemeinde Gustow im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Geißler,

mit Schreiben vom 11.12.2018 (Posteingang: 17.12.2018) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 10.10.2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 10.10.2018

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Mit der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans sollen Flächen im Nordwesten des Ursprungsbebauungsplans, die bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt waren, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst und damit ihre Baugebietseigenschaft verlieren. Darüber hinaus soll die verkehrliche Erschließung im Änderungsbereich geändert und Festsetzungen an veränderte Nutzungsansprüche angepasst werden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens für den Änderungs- und Ergänzungsbereich ist möglich.

Nicht nachvollziehbar ist aber die Wahl des vereinfachten Verfahrens für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Aus § 13a Abs. 4 BauGB geht eindeutig hervor, dass die Bestimmungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nur für die Änderung und Ergänzung entsprechend gelten und damit eben nicht für die Aufhebung.

Die geplante Teilaufhebung ist auf Flächen geplant, die zwar beplant aber nicht bebaut sind und damit planungsrechtlich nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteile zuge-

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



rechnet werden können. Grundsätzlich richtet sich die Aufhebung oder Teilaufhebung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 BauGB, wonach die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung der Bauleitpläne auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten. § 13b BauGB ist nur anwendbar, wenn hierdurch die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird. Die zeitlich befristet ins Baugesetzbuch eingeführte Verfahrensbeschleunigung bei Flächen, die sich an in Zusammenhang bebaute Gebiete anschließen, dient dem Ziel, kurzfristig neues Wohnbauland bereitstellen zu können. Da eine Aufhebung von Bebauungsplänen mit Wohngebietsfestsetzungen genau das Gegenteil von diesem Ziel verfolgt, ist die Anwendung von § 13b BauGB bei Aufhebungen (neben den Ausführungen zur Anwendung von § 13a Abs. 4 BauGB) ebenfalls nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund kann ein kombiniertes Änderungs-, Ergänzungs- und Teilaufhebungsverfahren nur im Normalverfahren durchgeführt werden. Eine Fortsetzung dieses Änderungs- und Ergänzungsverfahrens im vereinfachten Verfahrens wäre möglich, wenn das Teilaufhebungsverfahren von diesem Verfahren abgetrennt würde und als eigenes Verfahren im Normalverfahren mit Umweltbericht und allen anderen Erfordernissen und Verfahrensschritten des Normalverfahrens neu aufgestellt würde.

Die in der Praxis übliche Form einer Satzung über einen Bebauungsplan besteht aus einem einzigen Plan, auf dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung, die Hinweise und die Verfahrensvermerke in ihrer Gesamtheit enthalten sind. Die hier gewählte Form erschwert die Handhabung der Satzung und trägt nicht zur schnellen und fehlerfreien Lesbarkeit bei.

Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung, die das durchgeführte Verfahren dokumentieren, fehlen bisher und sind im weiteren Verfahren zu ergänzen. Sie gelten als Urkundenbeweis für die damit dokumentierten Verfahrenshandlungen. Diese sind Bestandteil der Originalurkunde und sind bis zur Ausfertigung mit Ortsangabe, Siegel und Datum vom Bürgermeister zu unterzeichnen.

### Bauaufsicht

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

### **Brandschutz**

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text

- Teil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen bzw. darzustellen.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

### **Bauordnung**

Bauordnungsrechtliche Gründe stehen der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung nicht entgegen.

### Wasserwirtschaft

#### **1. Trinkwasserschutzzonen**

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

#### **2. Wassertechnische Erschließung**

##### **2.1 Trinkwasser**

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

##### **2.2 Abwasser:**

Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).

Sollte das Niederschlagswasser nicht flächendeckend im Planbereich durch den ZWAR abgenommen werden können, so muss das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert oder verwertet werden. Hierzu ist folgendes anzumerken.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, z. B. über eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!). **Die vorliegende Planung macht jedoch keine Aussagen zur beabsichtigten Niederschlagswasserbeseitigung. Darum fehlen auch Aussagen, ob die Möglichkeit zur Niederschlagswasserversickerung, bezogen auf die Untergrundverhältnisse und Grundstücksgrößen, tatsächlich auch gegeben sind. Ei-**

### **ne Baugrunduntersuchung lag der unteren Wasserbehörde zur Prüfung nicht vor.**

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

Einleitung des zusammengefassten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen seitens des Entsorgungspflichtigen (ZWAR) rechtzeitig zu stellen.

### Naturschutz

Für die Planung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) erforderlich. 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. Die für den rechtskräftigen B-Plan vorliegenden Aussagen zur Eingriffsregelung sind entsprechend der Planänderung zu überarbeiten.

Im Aufhebungsbereich hat sich eine Sukzessionsfläche mit Gehölzen entwickelt. Der nicht überplante Bereich soll einer ungestörten Naturentwicklung überlassen werden und der Eingrünung des Plangebietes dienen. Leider gibt es dazu keine rechtliche Festsetzungen, die den Erhalt der Sukzessionsfläche absichert.

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gem. der § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Für die Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten.

### Kataster und Vermessung

Die Prüfung des B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

#### **Planzeichnung Teil A**

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Die Flurstücksnummer 31/88 ist in 31/113 zu berichtigen.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden teilweise unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Flurgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Flur nicht benannt. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.

Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit empfehle ich nachfolgenden Verfahrensmerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechts-

verbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

**Begründung:**

Unter Punkt 1.1.1) „Lage und Umgriff“ ist im Bereich der Teilaufhebung das Flurstück 31/95 teilw. betroffen. Es ist zu prüfen, ob das Flurstück 32/53 vom Ergänzungsbereich betroffen ist.

Tiefbau

Zum B-Plan gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen i. S. d. Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:

Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob es sich bei den festgesetzten Verkehrsflächen um öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) handelt. Sollte es sich um öffentliche Verkehrsflächen handeln, so ist für die Baumaßnahme eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

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

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

Sollte die geplante Wendeanlage für Müllfahrzeuge genutzt werden, ist diese ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06 zu bemessen.

Verkehrssicherung und -lenkung

Nach Prüfung der mir vorliegenden Unterlagen kann ich feststellen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans bestehen.

Für die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist ein niveaugleicher Ausbau der Straßenflächen notwendig, gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer. Des Weiteren ist die Verwaltungsvorschrift der StVO zur Gestaltung eines verkehrsberuhigten Bereichs zu beachten.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung gemeinsam abzustimmen und einzureichen. Es ist davon auszugehen, dass tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist in mindestens zweifacher Ausführung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Seitens der Fachabteilungen Denkmalschutz, Immissionsschutz sowie Abfallwirtschaft/ Bodenschutz gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*i.v.*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank-Peter Lender', written in a cursive style.

Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 3