

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Ostseebad Wustrow
über das Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68a
18375 Born



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 25. Januar 2022
Mein Zeichen: 511.140.02.10027.22
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: 21. Februar 2022

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Strandstraße 17a" der Gemeinde Ostseebad Wustrow gemäß § 12 BauGB hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom (Posteingang: 25. Januar 2022) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 21. Juli 2022
- Begründung mit Stand vom 21. Juli 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen aus meiner Äußerung vom 02. August 2018 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Hinweise und Bedenken sind weiterhin zu beachten:

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Wohn- und Ferienhausanlage auf einer brachliegenden Fläche innerhalb der touristischen Entwicklungsachse Hafen-Zentrum-Strand. Der Planentwurf weist weiterhin gravierende planungsrechtliche Mängel auf und ist daher im weiteren Verfahren grundlegend zu überarbeiten:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow (Ursprungsplan; Stand: September 1998) stellt den Bereich des Plangebietes als Flächen für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale und Kulturelle Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Gemäß der Begründung unter Pkt. 2 (Seite 3) wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eingeleitet, insofern kann von dem Entwicklungsgebot ausgegangen werden.

Planurkunde/Planzeichnung:

Die vorliegende Planung soll über das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB realisiert werden. Dieses Planungsinstrument setzt sich aus drei Bestand-

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



teilen zusammen: Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie dem Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB). Der VEP ist unabdingbarer Bestandteil und Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nur im Bereich des VEP ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden.

„Um einen Abgleich zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan zu ermöglichen, ist es grundsätzlich geboten, eine zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörende Planzeichnung des Vorhabenträgers in das Aufstellungsverfahren und den Satzungsbeschluss einzubeziehen. Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan so erstellt wird, dass er von der Darstellung der Planzeichnung her nicht von einem normalen Bebauungsplan unterscheidbar ist“. Nur im Falle einer räumlichen und sachlichen Identität von VEP und vorhabenbezogenem Bebauungsplan dürfen beide Pläne ausnahmsweise "körperlich" in einer Planurkunde vereinigt werden. „Zu verlangen ist allerdings, dass sich aus der Planurkunde ergibt, dass sie sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt“ (BVerwG, Urt. v. 9. Februar 2017, Az. 4 C 4.16).

Zusätzlich ist entweder ein Vorhaben- und Erschließungsplan als separate Planurkunde zu erstellen oder die Gemeinde muss auf der überarbeiteten Planurkunde zum vorhabenbezogenen B-Plan rechtseindeutig festlegen, dass sie sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt. *§ 12 Abs. 3*

In den Planunterlagen werden die Möglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3 und § 12 Abs. 3a BauGB vermischt. Der Gemeinde wird empfohlen zu prüfen ob Sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 oder nach § 12 Abs. 3a BauGB aufstellen möchte. In den textlichen Festsetzungen erfolgt als Hinweis zum Durchführungsvertrag, dass „nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“. Sollte es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB handeln, erfolgt die Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein. Die Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

„Sind die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes deckungsgleich, kann unter bestimmten Voraussetzungen auch eine gemeinsame Planzeichnung ausreichen. Dabei muss diese Planzeichnung eindeutig erkennen lassen, dass es sich gleichzeitig um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan handelt.“ (R. Kunze, H. Welters in 'Das Praxishandbuch der Bauleitplanung', Weka Verlag, Band 2, Kap. 7/1 Grundlagen und Ziele, S. 9)

Dabei handelt es sich in der Regel um einen projektähnlichen Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher sich vor allem bei kleineren, weniger komplexen Vorhaben bzw. Einzelbauvorhaben anbietet, deren spezifische Nutzungen bereits in fast allen Einzelheiten feststehen.

„Der Vorhabenträger kann hier eine Festsetzung wählen, die sich bei Anwendung der Regelung über die Bauvorlage auf das eigene Vorhaben konzentriert, die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.“ (R. Kunze, H. Welters in 'Das Praxishandbuch der Bauleitplanung', Weka Verlag, Band 2, Kap. 7/4 Grundlagen und Ziele, S. 4) „Es bietet sich aber hinsichtlich der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten und aus Gründen der Rechtssicherheit an, zwei getrennte Planzeichnungen zu erarbeiten.“ (R. Kunze, H. Welters in 'Das Praxishandbuch der Bauleitplanung', Weka Verlag, Band 2, Kap. 7/1 Grundlagen und Ziele, S. 9)

Die Gemeinde muss sich entscheiden ob Sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 oder nach § 12 Abs. 3a BauGB aufstellen möchte. Die angepassten Unterlagen an die gesetzlichen Anforderungen sind in jedem Fall erneut auszulegen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Der angegebene Bezugspunkt von 3,80 NHN ist auf der Planzeichnung zu ergänzen. Die Planzeichenerklärung ist anzupassen.

Für den Bereich der Zufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist auch eine Zweckbestimmung mit anzugeben. Die Darstellung erfolgt nach der PlanZV Nr. 6.3.

Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. Gesetzesgrundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Die örtlichen Bauvorschriften sowie dessen Rechtsgrundlage nach § 86 LBauO M-V sind in die Präambel zu übernehmen und durch die Gemeinde zu beschließen.

Zudem ist die Titelbezeichnung mit der Angabe auf die örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen. Die Unterlagen sind anzupassen.

Des Weiteren ist in den Verfahrensvermerken die Angabe „örtliche Bauvorschriften“ zu ergänzen. Beispiel: „...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können ist darüber hinaus der Verweis auf die entsprechende Ordnungswidrigkeitsvorschrift in § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Absatz 3 LBauO M-V weiterhin erforderlich.

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

Begründung:

In der Begründung setzt sich die Gemeinde nicht mit der geplanten Art der baulichen Nutzung auseinander. Diese ist städtebaulich zu Begründen.

Das Planungsziel und die getroffenen Festsetzungen sind näher zu begründen. Dies betrifft auch die örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf zu erwartende Abweichungsanträge.

In Teil B-Text des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften getroffen. In der Begründung wird sich damit nicht auseinandergesetzt. Die Festsetzungen sind städtebaulich zu begründen. Welches städtebauliche und gestalterische Ziel verfolgt die Gemeinde mit den Festsetzungen? Die Begründung ist zu ergänzen.

Bauaufsicht

Mit dem vorliegenden geänderten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Strandstraße 17a" Gemeinde Ostseebad Wustrow sind meine Anregungen vom 02. August 2018 berücksichtigt worden. Weitere Anregungen gibt es nicht.

Wasserwirtschaft

Aus wasserbehördlicher Sicht gelten im Zusammenhang mit Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 "Strandstraße 17a" Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

„Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Schaffung der Voraussetzung zur Entwicklung einer Ferien- und Dauerwohnanlage auf einer vorhandenen brachliegenden zentralen Fläche innerhalb der touristischen Entwicklungsachse Hafen-Zentrum-Strand.“

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

Hinweise zu Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüssen/ Bohrungen

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Diese Punkte wurden in der Begründung bereits korrekt berücksichtigt.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden.

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für das Vorhaben. Die Anlagen werden von dem Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ bereitgestellt und betrieben.

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz (AWZV). Das anfallende Schmutzwasser ist dem AWZV gemäß geltender Satzung zu übergeben. Die Grundstücksentwässerung erfolgt durch Versickerung in dem im Plangebiet bestehenden Grabensystem. Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, die erlaubnispflichtig ist. Es ist ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dieser kann im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Diese Punkte wurden in der Begründung bereits korrekt berücksichtigt. „Die neu hinzukommenden Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig gestaltet.“

Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung von Anlagen ist in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Dem Umweltbericht wird gefolgt.

Naturschutz

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann dem vorgelegten Umweltbericht weitestgehend gefolgt werden.

Um die fachgerechte Umsetzung der festgelegten Artenschutzmaßnahmen, insbesondere die Errichtung des Amphibienschutzzaunes und des Feldsteinriegels als Ersatzhabitat, sicherzustellen, sind diese Arbeiten zwingend im Beisein einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Unter den textlichen Festsetzungen innerhalb der Hinweise zum Artenschutz ist dies zu ergänzen.

Bisher noch gar nicht betrachtet wurde allerdings die Lage des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs im Außenbereich und demzufolge auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Boddenlandschaft.

Gemäß dem Beschluss des OVG Greifswald vom 04. Mai 2017 (Az 3KM 152/17) ist, sofern die Festsetzungen des B-Plans mit den Regelungen der LSG-Verordnung nicht zu vereinbaren sind, der Abschluss des Planaufstellungsverfahrens (Satzungsbeschluss und Bekanntmachung) erst nach Änderung der LSG-Verordnung durch Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG möglich.

Nach Einbeziehung sämtlicher vorliegender Informationen sieht die untere Naturschutzbehörde hier, im Sinne einer Einzelfallentscheidung, keine Unvereinbarkeit zwischen dem B-Plan und den Festsetzungen der LSG-Verordnung. Durch das Vorhaben wird weder der Charakter des Gebietes verändert noch steht es im Widerspruch zu dem besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Vielmehr besteht der Schutzzweck unter anderem darin, dass sich einfügende Bebauung innerhalb der Ortschaften einer Bebauung im tatsächlichen Außenbereich vorzuziehen ist. Daher kann in diesem speziellen Fall auf eine Herausnahme aus dem LSG verzichtet werden.

Dennoch stellt die Aufstellung des B-Plans formell eine erlaubnispflichtige Handlung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der LSG-Verordnung dar.

Ein Antrag auf Erlaubnis ist daher der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Die Kompensation soll durch Nutzung des Ökokontos VR-007 „Renaturierung der Fischlandwieder“ erbracht werden. Die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Denkmalschutz

Baudenkmale:

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

Bodendenkmale:

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

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

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

Tiefbau

Für die privaten Verkehrsflächen ist im Sinne des StrWG-MV ist keine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik einzuhalten und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Abfallwirtschaft

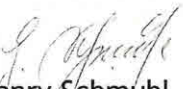
Im Ostseebad Wustrow wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober

2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Straße „Strandstraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes, des Brand- und Rettungsschutzes sowie der Verkehrssicherung und -lenkung gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter