

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Fuhlendorf
Der Bürgermeister
Über den Amtsvorsteher
des Amtes Barth
Teergang 2
18356 Barth

AMT BARTH
Der Amtsvorsteher

Eing. 29. Okt. 2018

Amt:

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 43.42.01.01 10122-18-41
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Team: Bauleitplanung
Auskunft erteilt: Henry Behrens
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Str. 76
18507 Grimmen
Zimmer: 120
Telefon: 03831 357 2936
Fax: 03831 357 442910
E-Mail: Henry.Behrens@lk-vr.de
Datum: 16.10.2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Floating Houses Fuhlendorf" der Gemeinde Fuhlendorf hier: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Groth,

mit Schreiben vom 30.08.2018 (Posteingang: 17.09.2018) wurde ich um Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 13.03.2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 09.03.2018

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde beabsichtigt im Bereich des Hafens von Bodstedt durch die Ansiedlung von 14 schwimmenden Ferienhäusern die bestehende Tourismus- und Freizeitnutzung auszubauen. Durch den wasserseitigen Ausbau des Hafens ist eine Inkommunalisierung der überplanten Fläche erforderlich. Diese Inkommunalisierung ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Auf der Planzeichnung sind die Nutzungsschablonen den jeweiligen Sondergebieten zuzuordnen (Bezugslinie).

Unterschiedliche Sondergebiete sind eindeutig voreinander abzugrenzen (Planzeichen 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung - PlanzV).

Für die Festsetzung einer Slipanlage im östlichen Bereich der Planzeichnung, sind in der Begründung entsprechende Darlegungen aufzunehmen. Sie ist in der vorliegenden Entwurfplanung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, ohne dass eine konkrete Zweckbestimmung getroffen wurde. Die Bezeichnung „Slipanlage“ ist in der Planzeichnung mit bloßem Auge kaum erkennbar. Zudem scheint auch nur ein Teil der Slipanlage

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



ge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu liegen. Insofern ist zu prüfen, ob der Geltungsbereich nicht vollständig die Slipanlage erfassen sollte.

Die Straßenverkehrsfläche ist von Süden beginnend (Parkplatz) bis zur Steganlage im Norden des Plangebietes (private Verkehrsfläche) mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die unterschiedlichen Zweckbestimmungen sind nicht durchgängig voneinander abgegrenzt. Zu Beginn des Steges ist eine weitere Slipanlage, deren Bezeichnung ebenfalls mit bloßem Auge nicht erkennbar ist. Im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit ist die Festsetzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen zu überarbeiten und das entsprechende Planungsziel in der Begründung zu erläutern.

Die auf der Planzeichnung sehr eng gefassten Baugrenzen lassen auf einen vorhabenbezogenen Plan hindeuten. Es sollte daher geprüft werden, ob nicht eher ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB das geeignete Planungsinstrument ist.

Zudem sollen in den SO 4 innerhalb der Baugrenzen Ferienhäuser mit unterschiedlichen Höhen (Hmax) zulässig sein (9,20 m bis 10,30 m). Dies lässt vermuten, dass hier konkrete Haustypen geplant sind. Auch in soweit erscheint es vorliegend eher als vorhabenbezogener Planung statt Angebotsplanung. Darüber hinaus ist bei der Kombination der Festsetzung von einem Vollgeschoss und der jeweiligen Gebäudehöhe zu vermuten, dass die Ferienhäuser kein Flachdach sondern ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten sollen. Dementsprechend sollte die Gebäudehöhe als First- bzw. Traufhöhe festgesetzt werden. Wegen der unklaren Abgrenzung der Sondergebiete und der entsprechenden Baugrundstücke sollte statt der GRZ für die jeweiligen Baufelder der SO 4 a bis c die Grundfläche (GR) als Höchstmaß festgesetzt werden. Gleiches gilt für die SO 2 und SO 3.

Im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit sollten die Baufelder bzw. Baugrenzen insbesondere in Bezug zur Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie vermasst werden.

Wasserwirtschaft

Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Fuhlendorf, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der 14 Schwimmenden Ferienhäuser wird in den Bodden eingeleitet. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim StALU VP.

Für das anfallende Niederschlagswasser (NW) landseitig ist die Gemeinde gem. § 40 LWaG abwasserbeseitigungspflichtig. Will die Gemeinde von ihrer Abwasserbeseitigungspflicht im B-Plan für das Niederschlagswasser befreit werden, muss sie bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einen begründeten Antrag auf Befreiung stellen. Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Das betrifft das Gebäude, das zurzeit noch als Touristeninformation genutzt wird und zukünftig als Service- und Versorgungsgelände für die schwimmenden Häuser umfunktioniert werden soll, sowie die erforderlichen 14 Stellplätze für die Schwimmenden Ferienhäuser.

Die Errichtung der Steganlage im Bodstedter Bodden (418 m²) ist beim StALU VP anzeigepflichtig.

Naturschutz

Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 zum BauGB zu vervollständigen.

Die Planung bedarf der Naturschutzgenehmigung und teilweise der Herausnahme aus dem LSG Boddenlandschaft. Die Voraussetzungen hierfür liegen derzeit nicht vor.

Die Überplanung dieses sensiblen Landschaftsraumes macht einen Landschaftsplan gem. § 11 Abs. 2 NatSchAG M-V erforderlich.

Im Biotopverzeichnis des Landes sind im Geltungsbereich der Planung gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet. Die Grenzen sollten in die Satzung übernommen werden. Die beeinträchtigten landseitigen Teilbereiche der Biotope sind in den ursprünglichen Zustand zu überführen und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entsprechende Festsetzungen sind erforderlich. Für Totalverluste, Funktionsverluste und mittelbare Beeinträchtigungen der übrigen Biotope ist eine Ausnahme vom Biotopschutz zu beantragen. Eine Überlagerung der Zweckbestimmung Hafen mit gesetzlich geschützten Biotopen ist nicht möglich. Das Verfahren läuft unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände. Die Antragsunterlagen sind mit Planung des funktionellen Ausgleichs in 5-facher Ausfertigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Zudem ist hier die Ausnahme von den Verboten der Küsten- und Gewässerschutzstreifen zu beantragen (Antrag in einfacher Ausfertigung). Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen hinsichtlich des Erhalts der Lebensstätten (inkl. Pufferzonen) zahlreicher, oft bedrohter Pflanzen- und Tierarten. Diese sind daher in der Planung zu dokumentieren und zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist im unbesiedelten Bereich der freie Zugang zu unverbauten Naturschönheiten zu gewährleisten. Im besiedelten Bereich steht ein harmonischer Übergang vom besiedelten Bereich in den unbesiedelten Bereich im Vordergrund. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen (Begehbarkeit der Steganlagen, Beleuchtungsregime, max. ein Vollgeschoss und 4 m Höhe etc.).

Die Planung liegt im Bereich des LSG "Boddenlandschaft" zum Teil in der weiteren, zum Teil in der engeren Schutzzone. Die Grenzen sind in die Planzeichnung zu übernehmen, sie können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden.

Die beeinträchtigten Teilbereiche der engeren Schutzzone im Geltungsbereich der Satzung sind in den ursprünglichen Zustand zu überführen und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entsprechende Festsetzungen sind erforderlich. Die Voraussetzungen für die Herausnahme aus der weiteren Schutzzone sind in Anlage 1 aufgeführt und angefügt. Ansprechpartner in der unteren Naturschutzbehörde für die Herausnahme ist Herr Heinicke (Telefon 03831 357-3183).

Der Natura-2000-Vorprüfung kann nicht gefolgt werden, da z.B. die in der Nähe befindlichen Habitate der Fischotter und der verschiedenen Vogelarten von der intensivierten Nutzung betroffen sein können. Die Durchführung von Verträglichkeitsprüfungen für die Natura-2000-Gebiete wird als erforderlich angesehen. Bei der Berücksichtigung kumulativer Wirkungen sind Pläne und Projekte mit gleichen Wirkungen zu berücksichtigen (Habitatverluste bzw. -beeinträchtigungen).

Der Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach Maßgabe der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung des LUNG vom 02.07.2012 beizufügen.

Aus der Kurzbeschreibung des Vorhabens im Umweltbericht sollten die genaue Fläche des Geltungsbereichs und die Summe des Bodenbedarfs und aus den Prognosen die Flächeninanspruchnahme der Bestandsbauten hervorgehen. Im Umweltbericht sind die aktuellen Gesetzesgrundlagen zu berücksichtigen. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern ist in der Planung stärker zu berücksichtigen (z.B. Karte III, Karte IV, Karte 8). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm sind laut Aussage der Gemeinde auf dem Festland vorrangig die Ziele für Umwelt- und Naturschutz zu verfolgen. Im marinen Bereich ist ihnen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Umsetzung der Ziele ist für die aktuelle

Planung darzulegen. Darzulegen bleibt, inwiefern Ziele für Umwelt- und Naturschutz aus dem regionalen Raumordnungsprogramm in der Planung berücksichtigt werden. Umweltbeeinträchtigungen sind gemäß Abstimmungsgespräch vom 21.03.2017 in der Wirkzone I von 50 m und in der Wirkzone II von 200 m zu ermitteln. In der Prognose sollten Aussagen zu möglichen Emissionen (Licht, Lärm etc.) und Kumulationswirkungen ergänzt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich festzusetzen. Zu ergänzen sind hier angemessene Höhen für die Beleuchtung von max. 1 m, wie sie z. B. im Hafen von Wieck auf dem Darß realisiert wurden.

Für die Planung ist eine ausführliche Biotopkartierung der Röhrichte sowie angrenzender Grünländer, Wiesen und Rasen gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung erforderlich. Ausgewiesene Hafensflächen, Stege (soweit neu) und Sondergebiete sind in der Eingriffsbilanzierung gemäß Kapitel 5.4 der HzE marin zu bilanzieren. Sie sollten daher auf den unbedingt erforderlichen Bereich beschränkt werden. Für die verbleibenden Biotopflächen wird auf das Schädigungsverbot hingewiesen. Für diesen Fall kann unter Berücksichtigung des sensiblen Landschaftsraumes in Wirkzone I ein Wirkfaktor von 0,7 und in Wirkzone II ein Wirkfaktor von 0,2 angesetzt werden. Auf die Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs kann bei dieser Herangehensweise verzichtet werden.

Die Kompensation der landseitigen Beeinträchtigungen ist im LSG "Boddenlandschaft" in der Landschaftszone Ostseeküstenland erforderlich. Für die Kompensation der Beeinträchtigung geschützter mariner Biotoptypen kann der erforderliche funktionale Ausgleich durch die Maßnahme 5.51 der HzE marin erfolgen.

Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist 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.

Denkmalschutz

Baudenkmale:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Wohnhaus“ mit der laufenden Nummer 11359. Folgender Text sowie die räumliche Abgrenzung entsprechend der Anlage ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen:

Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Bodendenkmale:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal „Fuhlendorf, Fundplatz 2“ (Hafen, Spätmittelalter bis Neuzeit). Folgender Text sowie die räumliche Abgrenzung entsprechend der Anlage ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen:

Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Korrektur des Umweltberichtes:

Die Begründung ist bezüglich der Ausführungen zum Denkmalschutz auf Seite 14 entsprechend zu korrigieren.

Kataster und Vermessung

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

Die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke sollte nochmals überprüft werden.

In der Begründung unter Punkt 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ ist die Bezeichnung des B-Planes zu berichtigen. Die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke sollte nochmals überprüft werden. Unter Punkt 4 „Katastermäßiger Bestand“ ist das Datum des Lage- und Höhenplanes mit dem Datum auf der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen. Des Weiteren ist die Bezeichnung der katasterführenden Stelle zu berichtigen.

Verkehrssicherung und -lenkung

Verkehrsregelnde Maßnahmen insbesondere durch Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemeinsam Abzustimmen und zur Bestätigung in zweifacher Ausführung einzureichen.

Dem Vorhaben wird aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde zugestimmt.

Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Fuhlendorf wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der zuletzt geänderten Fassung vom 9. Oktober 2017 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 Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der o. g. Satzung. Da der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 keine detaillierten Hinweise zum Anschluss der Grundstücke an die Abfallentsorgung zu entnehmen sind, weise ich vorsorglich darauf hin:

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 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplatzmitte frei befahrbar ist.

Andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, sind aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers nur ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis oder -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.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendepfostenrand 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. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.
Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.
3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).
4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

- 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 der § 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 Abs. 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsart der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- o Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- o Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßenamen, Hausnummern usw.),
- o 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 berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Seitens der Fachabteilung Bauaufsicht und Umweltschutz gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3

Anlage:

1. Hinweisblatt: Verfahren und Kriterien für eine mögliche Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“
2. Übersicht Bau- und Bodendenkmale im Luftbild

Anlage 1

Verfahren und Kriterien für eine mögliche Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“

Veranlassung: Urteil des OVG Greifswald vom 4.05.2017 zur Notwendigkeit der Herausnahme von Bebauungsplangebieten aus dem Geltungsbereich des LSG.

Vorbemerkungen: Ausgehend von den Schutzziele des LSG Boddenlandschaft nach § 3 der Verordnung vom 1.10.1993 (rückwirkend nochmals verkündet am 21.05.1996) und des durch die UNB in den vergangenen Jahren im Rahmen erteilter Erlaubnisse gem. § 5 der LSG-VO praktizierten Vollzugs der Verordnung hat sich die Beachtung folgender Punkte als wesentliche Entscheidungsgrundlage verfestigt.

Vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung müssen sie deshalb auch künftig bei einer notwendig werdenden Herausnahme von Bebauungsplänen die wesentliche Entscheidungsgrundlage bilden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Herausnahmen aus der engeren Schutzzone des LSG grundsätzlich nicht möglich sind.

Wesentliche Prüfkriterien für eine mögliche Herausnahme von Bebauungsplänen aus der weiteren Schutzzone des LSG Boddenlandschaft:

- Die Gemeinde kann aufgrund objektiver Gründe die vorgesehene Planung nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet, z. B. außerhalb des LSG oder in naturschutzfachlich weniger sensiblen Bereichen der weiteren Schutzzone umsetzen (aktuell fehlendes Flächeneigentum ist dabei nicht entscheidend!).
- Die neue Bebauung muss sich unmittelbar an vorhandene Ortslagen (Innenbereiche) von städtebaulichem Gewicht und möglichst kompakt und harmonisch anfügen (kein Stachel in die Landschaft!).
- Weitere besondere Naturschutzbelange (Arten- und Biotopschutz, Natura 2000 Gebiete, Gewässerschutzstreifen, bereits existente Kompensationsflächen etc.) dürfen nicht oder zumindest nicht erheblich betroffen sein.
- Die Dimensionierung des Vorhabens/Bebauungsplanes muss landschaftsverträglich sein (Flächengröße, Bauhöhen, Baustil etc.) und gegenüber der freien Landschaft muss eine landschaftsgerechte Eingrünung mit heimischen Gehölzstrukturen erfolgen.

Die vollständige Ausgleichbarkeit aller Eingriffe innerhalb des LSG (räumlich und funktionell), einschließlich Sicherung der Flächen über Dienstbarkeiten, muss entweder durch Aufwertung einer zumindest gleichgroßen Fläche in der engeren Schutzzone oder durch Aufwertung von entsprechenden Flächen in der weiteren Schutzzone und, soweit möglich, Einbeziehung in die engere Schutzzone erfolgen. Eine Naturalkompensation im Gemeindegebiet hat oberste Priorität vor einer ggf. möglichen Nutzung eines Ökokontos im LSG (Ausnahme: Gemeinde hat ein eigenes Ökokonto).

Anlage 2



orange = Baudenkmale, blau = Bodendenkmale, rot = unveränderbare Bodendenkmale

