

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Ostseebad Wustrow
Der Bürgermeister
über Amt Darß/Fischland
Der Amtsvorsteher
Chausseestraße 68 a
18375 Born

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 17. April 2025
Mein Zeichen: 511.140.02.10091.25
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: Bauleitplanung@lk-vr.de

Datum: 13. Mai 2025

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Neue Feuerwehr“ der Gemeinde Ostseebad Wustrow

hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17. April 2025 (Posteingang: 17. April 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 2. April 2025
- Begründung mit Stand vom 2. April 2025
- Umweltbericht mit Stand vom 2. April 2025
- Umweltprüfung mit Stand vom 2. April 2025
- Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 26. Februar 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 13. August 2019
- Baugrunderkundung mit Stand vom 7. November 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Der Geltungsbereich wurde in Bezug zu der vorangegangenen Beteiligung (Planentwurf Stand 31. Januar 2022) nochmals geändert. In den Geltungsbereich werden nun Teilbereiche der Ernst-Thälmann-Straße (Landesstraße L 21) und der Osterstraße mit einbezogen.

Die Anregungen und Bedenken von meiner Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 wurden überwiegend berücksichtigt. Zu den vorliegenden Entwurf ergehen folgende Anregungen und Bedenken:

Die Hinweise zu den Bodendenkmalen, Munitionsfunden und dem Schallschutz sind weiterhin in der Begründung unter Hinweise zuzuordnen.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist dem Hinweis **nicht gefolgt**, die Verfahrensschritte in ihrer Gesamtheit innerhalb der Verfahrensvermerke abzubilden. Ich weise insofern nochmals darauf hin, dass die Verfahrensvermerke das gesamte Verfahren widerspiegeln müssen und sind daher zu ergänzen. Nach den vorliegenden Verfahrensvermerken wurden die

Träger öffentlicher Belange nur 3x Beteiligt. Folgende Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange ist die vorliegende Planung durchlaufen:

§ 4 Abs. 1 BauGB in 2018

§ 4 Abs. 2 BauGB in 2020

§ 4a Abs. 3 BauGB in 2022 und 2025

Das Plangebiet erstreckt sich weiterhin nahezu vollständig auf landwirtschaftlich genutzter Fläche, welche auch im Feldblockkataster M-V als solche klassifiziert ist. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist weiterhin besonders zu begründen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Ausführungen dazu konnten auch der vorliegenden Begründung nicht entnommen werden. Der Belang Fläche wird zwar im Umweltbericht behandelt, aber die besondere Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen fehlt weiterhin in den Unterlagen und ist zwingend zu ergänzen. Ich weise darauf hin, dass bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ein besonderes Begründungsgebot gilt. *„Eine gänzlich fehlende oder in ihren wesentlichen Bestandteilen nicht nachvollziehbare Begründung ist hingegen beachtlich für die Rechtswirksamkeit und rechtfertigt keine Planerhaltung mehr. Wird durch die fehlende inhaltliche Auseinandersetzung mit den geschützten Belangen indes zugleich die Planung in wesentlichen Punkten materiell fehlerhaft, kann der Plan ebenfalls nicht aufrechterhalten werden, es kommt dann verschärfend § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zur Anwendung.“* (vgl. Wagner in Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar: § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB; Rn. 62)

Der Begründung ist im Weiteren zu entnehmen, dass ein Schleppkurvennachweis die Erkenntnis brachte, dass kein Kreuzungsausbau erforderlich sei. Den eingereichten Unterlagen bzw. innerhalb der Begründung ist der Nachweis nicht ersichtlich. Die Unterlagen sind hier um den Schleppkurvennachweis und dessen Ergebnis nachvollziehbar zu ergänzen.

Bauaufsicht

Außer der erforderlichen konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für Flächen des Gemeinbedarfes keine Vorschriften zur Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Vorschriften der BauNVO finden daher keine Anwendung (VGH BW, U. v. 27.01.1972- II217/70). Der Gemeinde muss ein gewisser Spielraum verbleiben, damit sie ihrer aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellungen fallenden speziellen baulichen Aufgaben hier auch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses nachkommen kann. Wegen der durch die Eigenart gegebenen Eindeutigkeit ist bei den meisten Einrichtungen und Anlagen die Unbestimmtheit der Art- und Maßfestsetzungen unerheblich. Vielmehr reicht es aus, in der Begründung das geplante Vorhaben zu umreißen. In bestimmten Fällen, sofern die Gemeinde nicht selbst Bauherr ist, ist die Ausweisung eines Sondergebietes zweckmäßig, damit die Art und das Maß der baulichen Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt werden kann (siehe OVG Münster. Urt. Vom 8.12.1983 - 11a NE 52/82). Dieses ist hier nicht der Fall.

Es wurden hier insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise getroffen, die entbehrlich sind.

Unverständlich ist die Festsetzung, die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone um bis zu 2 m auf einer Länge von 6 m der auf dem Grundstück gelegenen nördlichen Baugrenze ausnahmsweise zuzulassen. Balkone sind für Feuerwehrgerätehäuser nicht typisch. In der Begründung wurde die Festsetzung nicht erläutert, nur identisch wiedergegeben.

Wasserwirtschaft

Grundwasser:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Darß/Zingst (WP_KO_2_16), der sowohl mengen- als auch beschaffenheitsmäßig als nicht gut eingeschätzt wird. Nach § 47 WHG ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;

alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden und ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Bei Beachtung aller folgenden Auflagen ist die Umsetzung der geplanten Bebauung und Nutzung nicht geeignet, eine Verschlechterung zu bewirken.

Das Plangebiet befindet sich in der mit Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ahrenshoop (Wasserschutzgebietsverordnung Ahrenshoop - WSGVO - Ahrenshoop) vom 7.12.2004 festgelegten Wasserschutzzone III der Wasserfassung Wustrow-Ahrenshoop. Nach Punkt 6.2 der Anlage 2 dieser Verordnung (Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen) ist die Ausweisung von Bebauungsgebieten in den Schutzzonen unzulässig; ebenso gibt es nach den Punkten 4.6 und 4.7 Beschränkungen für die Abwasserbeseitigung und nach Punkt 6.1 für die Gründungstiefe von baulichen Anlagen. Nach § 4 Abs. 1 der Verordnung kann die Wasserbehörde Ausnahmen zulassen, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahmen erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

Wasserbehördlich wurden diese Randbedingungen mit dem Ergebnis geprüft, dass bei Einhaltung von Auflagen für den Bau und Betrieb der Feuerwehr die Ausnahme zugelassen werden kann. Es ist formal durch die Gemeinde der Antrag auf Ausnahme der Ausweisung des Bebauungsplanes zu stellen. Der Antrag ist kurzfristig zu stellen.

Die Vorgaben für die Gründungstiefe sind zwingend zu beachten und für die Versickerung und unverschmutzten Niederschlagswasser von den Dachflächen in das Grundwasser wird die Ausnahme in Aussicht gestellt und ggf. in dem nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren wasserbehördlich abgearbeitet.

Grundsätzlich sind für die Errichtung der baulichen Anlagen nur Bauprodukte zu verwenden, die keine auswaschbaren wassergefährdenden Stoffe enthalten.

Auflagen zum Schutz des Grundwassers für die Bauzeit ergehen im Zusammenhang mit der Erteilung der Ausnahmegenehmigung.

Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet grenzt direkt an den Graben Wu24/7, der hier unmittelbar beginnt und aus dem Wasserschutzgebiet herausfließt.

Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser

Häusliches Schmutzwasser und Abwasser, das im Bereich einer Fahrzeugwaschanlage bzw. eines -Waschplatzes anfällt, ist dem Schmutzwassernetz des Abwasserzweckverbandes Körkwitz entsprechend seiner Satzung zu übergeben.

Das Niederschlagswasser ist qualitativ und ggf. auch quantitativ so zu behandeln, dass das Grundwasser bzw. der angrenzende Graben nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich bestehen Beseitigungsmöglichkeiten, die im Bauantragsverfahren detailliert darzustellen und nachzuweisen sind. Die Randbedingungen nach Punkt 4.6 und 4.7 der Anlage 2 zur WSGVO sind zu beachten.

Hinweise für die beizubringenden Unterlagen im Bauantragsverfahren:

- Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung unter Angabe sämtlicher angeschlossener Flächen (Menge, Beschaffenheit - Betrachtung gemäß DWA M-153 für Einleitung ins Grundwasser bzw. DWA-A 102 für Einleitung in oberirdische Gewässer, ggf. Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers)
- Lageplan mit Leitungsführung (bei Einleitung in oberirdisches Gewässer) bzw. Lageplan mit Versickerungsanlagen inkl. Leitungsführung (bei Einleitung in Grundwasser)

- Angaben zu Schmutzwasserbehandlungsanlagen in Zusammenhang mit Fahrzeug- und Waschhalle (Typ, Behältergröße, Größe Schlammfang, Abwassermenge, zugrunde liegende Berechnungen)
- Angaben zur Gründungstiefe der Fundamente; Maße des/der Gebäude
- Baugrundgutachten mit Aussagen zu Bodeneigenschaften und Grundwasserstand; der Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Bodens im Bereich von Versickerungsflächen ist durch die Kornverteilungslinie bzw. gutachterliche Einschätzung nachzuweisen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist sehr oberflächlich bezogen auf das Schutzgut Wasser, insbesondere bezogen auf den Grundwasserkörper und die Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf diesen. Es ist bei Beachtung aller ergehenden Auflagen auch nicht davon auszugehen, dass sich nachteilige Auswirkungen ergeben. Dies hätte aber Gegenstand des Umweltberichtes sein müssen.

Naturschutz

Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung:

Die Höhe des im Umweltbericht ermittelten Kompensationsbedarfes ist nachvollziehbar. Für die Kompensation ist die Pflanzung von 12 Einzelbäumen zur Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Die restliche Kompensation soll über den Ankauf von Ökopunkten von einem Ökokonto gelegen in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und innerhalb des betroffenen Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ erfolgen. Die geplanten Heckenpflanzungen sind zwar nicht für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft anrechenbar, aber dienen dennoch dem Schutz des Landschaftsbildes.

Der einzelne Baum, welcher für die Umsetzung des durch den B-Plan legitimierten Vorhabens gefällt werden muss, unterliegt dem Schutz entsprechend der gemeindlichen Gehölzschutzsatzung. Eine Ausnahmegenehmigung ist dementsprechend durch das Amt Darß/Fischland vor der Fällung zu erteilen.

LSG Boddenlandschaft:

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Boddenlandschaft und ist mit dessen Zielen und Vorgaben nicht vereinbar. Aus diesem Grund ist eine Herausnahme der Planungsfläche aus dem Schutzgebiet erforderlich. Unabhängig von den hier vorliegenden Unterlagen fanden diesbezüglich bereits Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde statt. Unter der Voraussetzung, dass für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, welche von dem Vorhaben, welches der Bebauungsplan ermöglicht, ausgehen, über ein Ökokonto gelegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes erfolgt, kann diese Herausnahme in Aussicht gestellt werden. Hierfür ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Zusätzlich zu der Vorlage einer verbindlichen Reservierung von 10.645 Ökopunkten von einem geeigneten Ökokonto hat die Herausnahme der B-Planfläche vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Artenschutz

Die letzte Stellungnahme der UNB vom 18. März 2022 bezüglich des Artenschutzes wurde nicht berücksichtigt.

Des Weiteren ist anzumerken, dass der eingereichte AFB älter als 5 Jahre ist, weshalb der AFB zu aktualisieren ist. Im gleichen Zuge sollten folgende Defizite Berücksichtigung finden.

Der besondere Artenschutz muss fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich Folgendes zu übernehmen:

„Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbe-

hörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag 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, ist daher parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Im Verlauf der letzten Beteiligungen und Stellungnahmen gab es neue Änderungen.

Die bereits getätigten Änderungen als auch die zukünftigen Änderungen sind ebenfalls im AFB vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde bei der nächsten Beteiligung vorzulegen. Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen lassen durch die derzeitige Viehhaltung eine hohe Abundanz von Insekten erwarten und ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln hat in den vergangenen Jahren vermutlich nicht stattgefunden.

Unverändert zu den zuvor eingereichten Unterlagen wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weiterhin auf die Einhaltung der im § 39 Abs. 5 BNatSchG genannten Zeiten verwiesen. Es gibt allerdings zahlreiche Arten, die außerhalb (i.e. deutlich früher) dieser Zeiträume brüten (z. B. Ringeltaube, Buntspecht als Nahrungsgast im Geltungsbereich nachgewiesen und nahe Bruten könnten möglicherweise im Wirkraum des Vorhabens liegen. Hier müssten die Fällzeiten und Bauarbeiten entsprechend zeitlich vorgezogen werden, um Zugriffsverbote ausschließen zu können (Oktober bis Ende Januar) alternativ könnte (mit entsprechendem Risiko eines Zeitverzugs) auch entsprechend auf mögliche Brutvorkommen dieser Arten unmittelbar vor Baubeginn hin untersucht werden.

Auf den Hinweis, dass die beschriebene Maßnahme zur Vergrämung der Feldlerche geeignet sein könnte, im Gegenzug Flussregenpfeifer anzulocken, die auch im Frühjahr kurzfristig freigeschobene Baustellenbereich besiedeln können, wurde erneut nicht eingegangen. Ob die für diese Art notwendigen Böden bzw. Bodenstrukturen z. B. auch durch eingebrachte Baustoffe (Sand, Kies) vorliegen sollte überprüft werden.

Aus diesem Grund werden die derzeitigen Einschätzungen in der Unterlage im Hinblick auf die Artengruppe Vögel nicht geteilt und es muss nach der derzeitigen mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gerechnet werden.

Bezüglich der Artengruppe der Amphibien wurden keine eigenen Kartierungen durchgeführt. Grünland, Gebüsch und Sträucher gelten jedoch für viele Arten als Sommer- und Winterhabitat (vgl. z. B. Steckbriefe zum Moorfrosch, Laubfrosch, Kammmolch).

Zur Definition der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gibt das LUNG folgende Definitionen, die im Übrigen sich auf das Guidance Document der EU-Kommission bzw. den Definitionen des Ständigen Ausschusses (StA 2009) beziehen:

- Amphibien: Fortpflanzungsstätte ist das oder ein zusammenhängender Komplex mehrerer Laichgewässer sowie die Wanderkorridore dahin, Ruhestätte ist das oder die Laichgewässer und der (angrenzende) Landlebensraum,

(Leitfaden Artenschutz des LUNG, S. 12)

STA „ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ“ - UNTERARBEITSKREIS (UAK) „DEFINITIONEN“ (2009):

Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen der so genannten Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes, Stand: 14./15. September 2009

Das Guidance Dokument der EU-Kommission ist zudem in Bezug auf den Kammmolch und dessen Laichgewässer und Landlebensräume im Hinblick auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 eindeutig: „Ruhestätte Kammmolch: Während der Landphase seines Lebenszyklus versteckt sich der Kammmolch tagsüber häufig unter Steinen und am Boden liegendem Totholz. Ähnliche Unterschlüpfe dienen auch zur Überwinterung (in kälteren Regionen) oder für die Sommerruhe (in heißen Regionen). In der aquatischen Phase ihres Lebenszyklus dient den adulten Tieren und den Larven die Ufer und Unterwasservegetation als Unterschlupf. Kammmolche sind keine Wandertiere, sondern sie suchen Gewässer in unmittelbarer Nähe auf. Gesunde Kammmolch-Populationen nutzen eine Reihe von Teichen, zwischen denen sie wandern und in deren Umfeld geeignete Landlebensräume in guter räumlicher Verzahnung vorhanden sein müssen. Dabei können sich die Tiere bis ca. 1 km von ihrem Geburtsgewässer entfernen. Ruhestätten des Kammmolchs sind somit die von ihm bewohnten Gewässer und der angrenzende Landlebensraum, in dem er sich in der Landphase seines Lebenszyklus aufhält.“ (Guidance Document der EU, S. 47f)

Wenn das im AFB auf S. 9 beschriebene permanente Kleingewässer nicht vollkommen ungeeignet ist, muss von einem Vorkommen relevanter Arten ausgegangen werden, da dieses Gewässer (selbst wenn es aufgrund der Trockenheit möglicherweise mal ausgetrocknet ist) lediglich 50 m entfernt liegt.

Die neu festgesetzte Maßnahme in Form der Einrichtung von Amphibienleiteinrichtungen kann als Maßnahme zum Schutz der Tiere vor Tötung anerkannt werden. Zusätzlich sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde noch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Ausstiegshilfen in Gullys, etc. nötig.

Durch die „Vergräumungsmahd“, welche dafür sorgen soll, dass die durch das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden potentiellen Winterhabitate von Amphibien zum Beginn der Baumaßnahme nicht in Nutzung sind, würde bereits das Schädigungsverbot im Hinblick auf Ruhestätten einschlägig werden. Die Maßnahme ist folglich nicht geeignet.

Da auch der Landlebensraum als Teil der Ruhestätte definiert ist, welcher durch Versiegelungen reduziert wird, sind aus Sicht der UNB entweder habitatverbessernde Maßnahmen oder die Neuschaffung von Amphibienlebensräumen zur Neuschaffung oder Optimierung von Habitaten, z. B. durch die Anlage von Lesesteinwällen, notwendig, um als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme das Eintreten der Schädigungsverbote zu verhindern.

Denkmalschutz

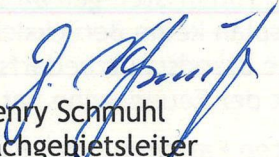
In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal „Mühle“, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen mit der laufenden Nummer 11208 und den Flurstücken Gemarkung Wustrow, Flur 1, Flurstück 70/32.



Orange = Baudenkmal „Mühle“ (Listennr. 11208)

des Bebauungsplanes Nr. 21 sind zur Leerung bzw. Abfuhr an der nächsten öffentlichen Straße „Osterstraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter