

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Süderholz  
OT Pogendorf  
Rakower Straße 1  
18516 Süderholz

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 5. September 2024  
Mein Zeichen: 511.140.02.10260.24  
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: bau@kreisverwaltung-vr.de  
Datum: 2. Oktober 2024

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kreutzmannshagen" der Gemeinde Süderholz

hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 5. September 2024 (Posteingang: 5. September 2024) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom April 2024
- Begründung mit Stand vom April 2024
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit Stand vom 10. April 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Meine Stellungnahme vom 18. Oktober 2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Im Weiteren verweise ich auf die bauordnungsrechtliche Stellungnahme.

#### Bauaufsicht

Nach der Begründung dient die Satzung dem Zweck, den Bereich zu ordnen. Dabei ist zu beachten, dass im Bereich der Klarstellungssatzung keine Festsetzungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit getroffen werden können. Eine städtebauliche Neu-„Ordnung“ ist nicht möglich.

Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. Satz 1 Nr. 1 BauGB hat nur **deklaratorischen Charakter** (BVerwG NVwZ 1991; VGH Mannheim VBIBW 1993, 379; Battis/Krauzberger/Löhr § 34 Rn.64; Berliner Komm. § 34 Rn.61), begründet also nicht die Innen- bzw. Außenbereichsqualität eines Grundstückes oder eines Grundstücksteiles. Die materielle Rechtmäßigkeit der Satzung ist davon abhängig, dass keine Außenbereichsflächen mit einbezogen werden. Es gibt keine deklaratorische Rechtsnorm (VGH München BayVBl. 1993,573). Die Gemeinde kann daher nicht über die Klarstellungssatzung ein planerisches Ermessen etwa in der Richtung ausüben, dass die Einbeziehung eines Grundstückes oder eines Grundstücksteiles in den Innenbereich städtebaulich wünschenswert ist.

Bereits in der Stellungnahme vom 18. Oktober 2023 wurde **ausdrücklich** darauf hingewiesen, dass die Darstellung des Klarstellungsbereiches entlang der Hauptstraße für die rück-

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





wärtigen Grundstücksbereiche über den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baubereich einschließlich der bauakzessorischen Nutzung in den Außenbereich hinausgeht.

Für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vom Außenbereich ist die prägende bauliche Nutzung maßgeblich. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen ist nicht relevant. Die bauakzessorische Nutzung muss sich auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Grundstücksteile, die bisher nicht baulich genutzt wurden und in der maßgeblichen Umgebungsbebauung keine bauakzessorische Nutzung vorhanden ist, liegen im Außenbereich. Die bauakzessorische Nutzung westlich der Hauptstraße ist durch Bautiefen von 35 m bis 40 m zur Erschließungsstraße geprägt. Darüber hinaus sind vereinzelt bauliche Nebennutzung vorhanden, die nicht prägend sind. Gleiches gilt für die bauakzessorische Nutzung östlich der Hauptstraße mit maßgeblichen Bebauungstiefen für Nebengebäude von 35 m bis zu 42 m zur Erschließungsstraße. Der Innenbereich kann nicht durch eine Klarstellungssatzung erweitert werden.

**Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist entsprechend zu ändern.** Wird dieser Mangel nicht behoben, ist die Satzung nicht rechtmäßig. Da die Klarstellungssatzung keine Rechtsnorm begründet, wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigungsbehörde nicht an die rechtswidrige Satzung gebunden ist. Vielmehr wird den Eigentümern und Bauherrn suggeriert, dass Teile ihrer Grundstücke Innenbereichsqualität hätten, welche aber tatsächlich im Außenbereich liegen.

Ergänzungssatzungen kommen für einzelne Außenbereichsflächen in Betracht, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Im Bereich der Ergänzungsfläche Kreuzmannshagen-Jarmshäger Weg ist **keine** prägende Bebauungstiefe des angrenzenden Bereiches vorhanden. Die westlich angrenzende Bebauung erstreckt sich entlang der Hauptstraße und die nord-östlich angrenzende Bebauung befindet sich im Außenbereich. Daher bedarf es einer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Übrigen ist nicht städtebaulich nachvollziehbar, warum die angrenzende Bebauung im Außenbereich und die Freifläche des Flurstückes 27/2 nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Es wird vermittelt, dass der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche ohne städtebaulichen Bezug (willkürlich) gewählt wurde.

Grundsätzlich sind in der Begründung für die Ergänzungsflächen die konkreten Merkmale der prägenden Umgebungsbebauung nach den einzelnen Einfügungsmerkmalen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) zu erläutern (Planrechtfertigung). Gleichzeitig ist zu prüfen und zu begründen, ob einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB getroffen werden sollen und/oder müssen.

### **Bodenschutz**

Bodenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die Darstellung auf Seite 11 unter dem Punkt 1.6.5., dass Altlasten nicht bekannt sind, ist nicht korrekt und zu berichtigen. Die bodenschutzrechtliche Stellungnahme vom 7. September 2023 wurde nicht berücksichtigt. Entgegen den Ausführungen in der Planbegründung zu Altlasten unter dem Punkt 1.6.5. ist auf dem Flurstück 4/7, Flur 13 der Gemarkung Griebenow als sanierte Altlast eine Tankstelle erfasst. Die im Zuge der Sanierung festgelegten Sanierungszielwerte entsprechen nicht den heutigen geltenden Anforderungen.

### **Wasserwirtschaft**

Aus wasserbehördlicher Sicht gelten im Zusammenhang mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Süderholz, Ortsteil Kreutzmannshagen Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Wasserver-



sorgung, die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

#### Grundwasser

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

Grundwasser Wasserkörper:

Wasserkörper: WP\_KO\_5\_16

Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

#### Oberirdische Gewässer

Das südlich gelegene Teilgebiet des Geltungsbereiches der Satzung tangiert den WRRL-berichtspflichtigen Land- und Bachgraben mit seinem Gewässerentwicklungskorridor (Wasserkörper RYZI-2300). Die Baugrenzen müssen sich außerhalb des Gewässerentwicklungskorridors befinden. (StALU beteiligen)

#### Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

#### Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für eine Bebauung der Einbeziehungsflächen. Das Gebiet ist an die Verbandsleitung des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) angeschlossen.

Die Schmutzwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG). Das anfallende Schmutzwasser ist dem Verband gemäß der geltenden Satzung zu übergeben. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

#### Niederschlagswasser:

Bezogen auf das Niederschlagswasser bestehen seitens des Beseitigungspflichtigen keine Anlagen zur Sammlung und Ableitung, so dass im überplanten Gebiet vorgesehen ist, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Sofern eine schadlose Versickerung nicht möglich ist, ist keine gesicherte Erschließung im überplanten Bereich gegeben.

**In Zuge zukünftiger Planung von Bauvorhaben bzw. Bauanträgen sind die Möglichkeiten der Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken auf Grundlage repräsentativer Bodenuntersuchungen nachzuweisen.**

Auf die Anzeigepflicht von Baugrunduntersuchungen wird verwiesen (siehe unten). Dieser Punkt ist in der Begründung nicht berücksichtigt.

Für die Beseitigung (Versickerung in das Grundwasser) sind Anlagen zu planen, die dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- April 2005) entsprechen.

Im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung ist ein Teilrückhalt oder der Einbau von Zisternen als Speicher für die Gartenbewässerung anzustreben.

#### Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen während der Bauphase

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, sind dies Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.



### Erdaufschlüsse/Bohrungen

Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Es sind die Anzahl und die Tiefe der Bohrungen anzugeben. Zudem ist ein Lageplan einzureichen. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Neu zu errichtende Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

Anlagen, die der AwSV unterliegen und zurückgebaut werden müssen, sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist u. U. von einem Fachbetrieb nach WHG durchführen und von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen (vgl. Anlage 5 AwSV - zu § 46 Absatz 2).

### Naturschutz

Ein Teil der Hinweise aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18. Oktober 2023 wurde übernommen. Einige wichtige Punkte fanden allerdings keine Berücksichtigung.

#### Begründung:

- Nach Neuberechnung der notwendigen Kompensationsflächenäquivalente (siehe Hinweise zur Anlage Umweltrelevanz und Naturschutz) ist die Anzahl der zu kaufenden Ökopunkte auf Seite 15 unten zu korrigieren.

#### Planzeichnung:

- Auf der Erweiterungsfläche Flurstück 30/2 der Flur 13 in der Gemarkung Griebenow befindet sich eine gesetzlich geschützte Pappel, die mit Erklärung des Flurstücks zum Innenbereich ihren Schutzstatus verliert. Entweder ist der Baum zum Erhalt festzusetzen oder alternativ gemäß Baumschutzkompensationserlass zu kompensieren. Die Kompensation ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nach Neuberechnung der notwendigen Kompensationsflächenäquivalente (siehe Hinweise zur Anlage Umweltrelevanz und Naturschutz) ist die Anzahl der zu kaufenden Ökopunkte unter „Ökokonto“ noch zu ergänzen.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Die Bilanzierung des Eingriffs nach HzE 2018 ist nicht vollständig korrigiert worden.

Tabelle 3 enthält immer noch einen Fehler, der das Gesamtergebnis erheblich beeinflusst:

- Die zu bewertende Biotopveränderung bezieht sich immer auf die gesamte Grundfläche. Nur die zu versiegelnde Fläche (Versiegelungszuschlag) darf mit der GRZ 0,4 angesetzt werden.  
Nach der gültigen HzE von 2018 (Kapitel 2.3 bis 2.6) sind Biotopveränderung und Flächenversiegelung getrennt zu bewerten und die Kompensationsflächenäquivalente dann zu addieren.  
Nach Berechnung der unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der vom Planer errechneten Flächen ergibt sich ein korrigierter Kompensationsbedarf von 15.535 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent.

Vor Satzungsbeschluss ist der unteren Naturschutzbehörde die Reservierung der 15.535 Ökopunkte von einem Ökokonto der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vorzulegen.



Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Frank-P. Lender

Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 4

