

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

**Amt Nord-Rügen  
Bauleitplanung  
Ernst-Thalmann-Straße 37  
18551 Sagard**Abteilung TechnologieBearbeiter: Herr Uwe Trefflich  
Telefon: 03838 8004 157  
E-Mail: trefflich@zwar.deIhr Zeichen  
Frau RiedelIhre Nachricht vom  
19.06.2024Unser Zeichen  
St/216/2418528 Bergen auf Rügen  
17.07.2024**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 12 „Bohlendorf“ und zur 13. Änderung  
des F-Planes der Gemeinde Wiek**

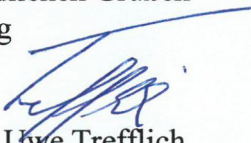
Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zu den o. g. Planungen erfolgt folgende Stellungnahme:

Unsere Stellungnahmen vom 13.07.2022 hat grundlegend weiterhin Gültigkeit. Zu ergänzen ist unter Pkt 1. Trinkwasserversorgung:

Um den in den aktuellen Unterlagen ermittelten Trinkwasser-Spitzenbedarf von 3,50 l/s über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen decken zu können, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Entweder sind ca. 3 km Trinkwasserleitung DN 80 AZ zwischen Lobkevitz und Bohlendorf durch eine Trinkwasserleitung DN 100 zu ersetzen oder ist im Plangebiet Bohlendorf ein Behälter mit maximal auf ca. 1,00 l/s geregelter Zufluss, einem Volumen zum Abgleich der Spitzenmengen über 24 h und nachgeschalteter Druckerhöhungsanlage zu errichten. Zu beachten ist bei der zuletzt genannten Variante, dass zur Aufrechterhaltung der Trinkwasserqualität für einen ausreichenden Wasseraustausch im Behälter, auch außerhalb der Urlaubssaison, bei geringer Belegung zu sorgen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
Dipl.-Ing. Uwe Trefflich  
Technologie Trinkwasser**Anlage:** Stellungnahme ZWAR vom 13.07.2022Verbandsvorsteher: Olaf Braumann  
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen  
Telefon (0 38 38) 80 04-0  
Telefax (0 38 38) 80 04-924  
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12  
E-Mail info@zwar.de · www.zwar.de**Register-Gericht**  
Amtsgericht Stralsund  
**Register-Nr.**  
HRA 1624  
**Steuernummer**  
079/133/80937**Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin**  
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85  
BIC: BYLADEM1001  
**Bankverbindung Sparkasse Vorpommern**  
IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96  
BIC: NOLADE21GRW

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Wiek  
über das Amt Nord-Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 19. Juni 2024  
Mein Zeichen: 511.140.02.10189.24  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**  
Fachdienst: **Bau und Planung**  
Auskunft erteilt: Andrina Aust  
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30  
18528 Bergen auf Rügen  
Zimmer: 103  
Telefon: 03831 357-2938  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de  
Datum: 6. August 2024

### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Bohlendorf" der Gemeinde Wiek

hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19. Juni 2024 (Posteingang: 19. Juni 2024) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 30. Januar 2024
- Begründung mit Stand vom 30. Januar 2024
- Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 25. März 2024
- Umweltbericht mit Stand vom 30. Januar 2024
- Bestandsplan zum Umweltbericht mit Stand vom 28. März 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Stand vom Februar 2024
- Artenschutzkonzept Kammmolch mit Stand vom März 2024
- Lageplan Ersatzmaßnahme Kammmolch mit Stand vom 28. März 2024
- Reservierungsbestätigung Bohlendorf
- Entwässerungskonzept mit Stand vom 17. Januar 2024
- Löschwasserversorgung mit Stand vom 12. Januar 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Wiek führt das Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes weiter. Meine Äußerung vom 15. August 2022 wurde teilweise berücksichtigt. In allen nicht berücksichtigten Teilen, erhalte ich diese wie folgt weiterhin und ergänzend aufrecht:

Ich weise nochmals darauf hin, dass gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen sind. Analog der §§ 2-9 Abs. 1 und 2 BauNVO ist dies im weiteren Verfahren vorzunehmen. Da das Sondergebiet mit vorliegender Planung mehr Ferienwohnungen als Hotelzimmer besitzt, ist die Ausweisung des Sondergebietes (derzeit nur „Hotel“) und die hier angegebene Zweckbestimmung entsprechend zu überarbeiten. Die hier getroffene Festsetzung „dient ausschließlich der Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes“ entspricht nicht den nach § 11 Abs. 2 BauNVO gefor-

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



derten Kriterien (TF 1.1.1). Die korrekte Formulierung eines allgemeinen Baugebietes ist insbesondere wegen der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB notwendig. Gleichzeitig ist vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) die Zweckbestimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen. Ich gebe hierbei zu bedenken, dass der B-Plan hinsichtlich des Bestimmtheitsgebotes, als auch des Entwicklungsgebotes, einen Mangel leidet.

Die zulässigen Nutzungsarten selbst werden innerhalb der Begründung nicht erläutert. Eine wiederholende Inhaltsangabe der textlichen Festsetzungen ohne nähere Erläuterungen, warum die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gerade so getroffen wurden (S. 14, Pkt. 2.1) erübrigt sich. Ich gebe zu bedenken, dass der B-Plan insoweit hinsichtlich der Planrechtfertigung einen Mangel leidet.

Die Zweckbestimmung einer Fläche richtet sich vornehmlich nicht nach den Eigentumsverhältnissen, (da der Bebauungsplan selbst wiederum auch keine Eigentumsverhältnisse regeln kann, siehe Begründung, S. 15, Pkt. 2.5), sondern nach den auf dieser Fläche notwendigerweise zu regelnden Bodennutzungen. Die Festsetzung der privaten Grünflächen (TF 1.6) ist daher zu hinterfragen, da sich der Nutzungsinhalt (z. B. Parkanlage) gegenseitig ausschließt. Ich weise an dieser Stelle ergänzend auf § 18 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V hin. Fraglich ist auch, was mit der Festsetzung einer drei geteilten Verkehrsinsel konkret geregelt werden soll? Die Mitte der Insel darf öffentlich betreten und bespielt werden, die Ränder nicht? Inwiefern diese Festsetzungen die Nutzung des Grundstücks leitet (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB), wird auch innerhalb der Begründung nicht erläutert. Ich gebe zu bedenken, dass die Regelungen bzw. Festsetzungen insoweit nicht hinreichend bestimmt sind und der B-Plan einen Mangel leidet.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 (örtliche Bauvorschrift) bezieht sich auf Baufelder (hier Nr. 2) die innerhalb der Planzeichnung nicht enthalten sind. Die Festsetzung Nr. 2.1.1. ist damit nicht bestimmt genug. Sie kann nicht angewendet werden und es besteht ein Mangel hinsichtlich des Bestimmtheitsgebotes.

Die vorliegende Begründung, warum eine Gestaltungsvorschrift nach § 86 LBauO M-V innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig ist, ist unzureichend. Eine ausdrückliche Zulassung von Dachbegrünung und Dachsolaranlagen erscheint nicht notwendig. Vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung als auch unter der Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung besteht insoweit ein Mangel.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist entsprechend seines gesetzlich geforderten Inhaltes auszuarbeiten und als solcher eindeutig zu betiteln (statt „Entwurfsplanung“). Alle als zulässig geplanten Nutzungen sind als solche kenntlich zu machen. Eine Unterscheidung zwischen Bestand und Planung ist nicht notwendig. Es muss eindeutig die zukünftige Nutzung festgelegt werden. Es muss ersichtlich werden, welche Bauvorhaben geregelt werden, zu deren sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet hat. Sind weitere Nutzungsänderungen geplant (z.B. über die bestehende Sauna hinaus), sind diese aufzunehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält viele Festsetzungen, welche Spielraum für eine bauliche Nutzung innerhalb der Grünflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einräumen. Alle geplanten Anlagen sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufzunehmen. Aufgabe der Erschließungsplanung (VEP) ist auch die der Wasserversorgung (z. B. Löschwasser) und Entsorgung (z. B. Abwasser). Die Legende ist zu ergänzen.

Eine extra aufgeführte Freigabe durch das Planungsbüro ist für das hiesige Verfahren nicht relevant, jedoch entsprechende (Verfahrens-)Vermerke, welche die Zugehörigkeit zum Bebauungsplan herstellen (u. a. Ausfertigung § 12 Abs. 3 BauGB).

Hinsichtlich der Planrechtfertigung stützt sich die Begründung (Pkt. „Innenentwicklung“, Seite 8) auf die vorgesehenen geringen Flächenversiegelungen durch Streifen- und Punktfun-

damente. Diese wurden jedoch nicht innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Wie bereits in meiner Äußerung dargelegt, lassen die Baufelder auch massive Gebäude und nicht nur Tiny-Häuser zu. Die Flächenversiegelungen sowie die Betrachtung aller Auswirkungen gemäß § 2a BauGB (auch städtebauliche) sind auf das maximal mögliche Nutzungsspektrum abzustellen. Die Begründung ist dahingehend umfassend zu überarbeiten (aktuell lediglich VEP im Fokus).

Dies gilt u. a. auch für die Betrachtung der Verkehrsbelastung: Die Betrachtung einer 75%igen Auslastung wird der Betitelung „Worst-Case-Prognose“ nicht gerecht. Eine Prognose bei 100% Auslastung ist innerhalb der Begründung zu ergänzen. Die Prognose ist überdies nicht auf die Planung der Bettenanzahl der im VEP geplanten Tiny-Häuser, sondern auf die baulich maximal mögliche Gebäudekapazität abzustellen (VB). Mit der maximal ausgenutzten Grundfläche und baulichen Höhe (u.a. mit Schlafboden/Alkoven) ergeben sich für das Sondergebiet höhere mögliche Beherbergungszahlen. Diese sind auch bei der Betrachtung der Ver- und Entsorgung zu berücksichtigen, bzw. ggf. zu reglementieren, sofern die Erschließung nicht sichergestellt werden kann. Da der VEP und der Durchführungsvertrag auch im Nachhinein geändert werden können, sind die maximal möglichen Nutzungen, welche mit dem Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben wurden, innerhalb des Verfahrens zu betrachten, ansonsten könnten sich Abwägungsfehler ergeben.

Inwieweit die Planung die in der Begründung (Seite 14) genannten Kriterien der städtebaulichen Gestalt sowie die historisch geprägte baukulturelle Entwicklung des Ort- und Landschaftsbildes umsetzt, ist den weiteren Ausführungen nicht zu entnehmen (Pkt. 2). Die Höhenfestsetzungen sollten daher nochmals auch im Bezug auf die maximale bauliche Ausnutzung im Bezug auf ihre Verträglichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild hin geprüft werden. Welche bauliche Ausnutzung für Neubauten mit den getroffenen Festsetzungen möglich ist, ist in der Begründung zu ergänzen. Innerhalb der Planzeichnung sollten die eingemessenen Geländehöhen angegeben werden.

Der pauschalen Aussage in der Begründung, dass eine Alternativenprüfung prinzipiell entbehrlich ist (S. 8), kann nicht gefolgt werden. In der Regel ergeben sich im Planungsprozess durchaus Alternativvarianten, welche sich jedoch aus bestimmten Gründen als für die Gemeinde nicht tauglich erweisen. Diese Entwicklungen können ergänzend innerhalb der Planunterlagen dargestellt werden um eine Planrechtfertigung zu unterstützen. Wie bereits in meiner Äußerung aufgezeigt, ist es nicht Aufgabe der Begründung vordergründig die Alternativstandorte des Vorhabenträgers zu eruieren, sondern den gemeindliche Planungswillen zur Entwicklung an diesem Standort mit genau diesen Festsetzungen darzustellen (warum Plan so und nicht anders). Zur Alternativenprüfung kann auch eine kurze Erläuterung gehören, warum hier seitens der Gemeinde die Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB bevorzugt wird.

Innerhalb der Legende sollte auch die Allee als Denkmal aufgeführt und ein entsprechender Verweis auf die textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 sowie die Gesetzesgrundlage, welche zur nachrichtlichen Übernahme bestimmt (DSchG MV), eingefügt werden.

Das „B“ im Kreis innerhalb der Planzeichnung findet sich nicht in der Legende wieder. Ggf. ist der Bezug zu Teil B herzustellen.

Die Visualisierung der Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollte sowohl innerhalb der Planzeichnung - Teil A, als auch auf dem VEP selbst abgeändert werden. Eine Unterscheidung von versiegelten Bereichen und dem Grenzverlauf (beides in Grau) wird unnötig erschwert.

Gleiches gilt für die Darstellung von Kartengrundlagen und vermessenen Objekten in Schwarz (z.B. Umgrenzung von befestigten Flächen), diese lassen sich nicht von Flurstücken oder anderen Objekten unterscheiden. So lassen sich beispielsweise auch der Verlauf von Geh- Fahr- und Leitungsrechten nicht erkennen. Hier sollte ggf. auf eine Unterteilung und Darstellung des Bestandes der Verkehrsflächen verzichtet und sich nur auf die Festsetzungen

beschränkt werden. Gegebenenfalls sollte ein Flächentausch der Eigentümer statt der Festsetzung eines GFL geprüft werden.

Das Flurstück Nr. 11, worauf sich die Festsetzung Nr. 1.8 bezieht, ist in der Planzeichnung nicht auffindbar, da es vom Geltungsbereich überlagert wird.

Ich empfehle, das Layout des Planes entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Lesbarkeit mit digitalen Endgeräten in einem reduzierten Format durch Verlagerung und Neuausrichtung aller Elemente (unnötige Leerräume, Zeilenabstände, Zeichnungsausschnitte) abzuändern.

Eine Bestätigung der öffentlichen Auslage (hier umweltrelevante Stellungnahmen) sollte erst nach Prüfung der erfolgreich erfolgten Veröffentlichung erfolgen, da eine eventuelle Unterbrechung zur Wiederholung von Verfahrensschritten führen kann und somit die korrekte Auslage nicht im Voraus bestätigt werden kann.

Bezüge zu DIN-Normen wurden offensichtlich nicht getroffen, daher ist der Hinweis Nr. 4.7 auf der Planzeichnung obsolet.

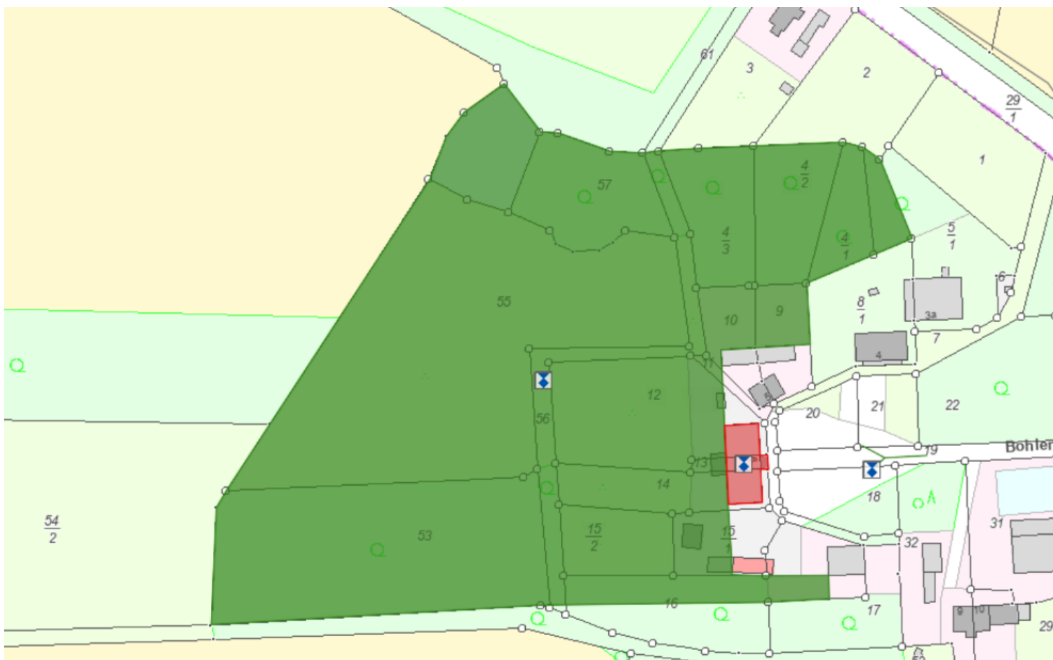
### **Bauaufsicht**

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

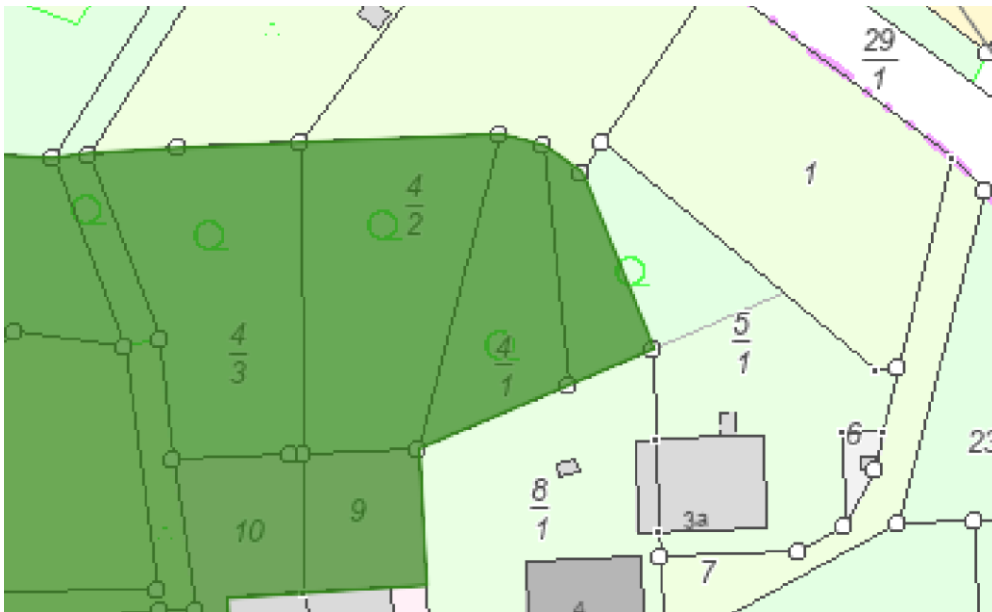
Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, ob die rückwärtigen Flurstücke (bsp. Flurstück 23, 27, 17, 15/1 und andere) an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder ob die Zufahrt anders öffentlich gesichert ist.

### **Denkmalschutz**

Die im Bebauungsplan dargestellte „Umgrenzung von Erhaltungsbereichen“ ist fehlerhaft. Im Nordosten werden Teile des Flurstücks 5/1 nicht erfasst, obwohl diese ein Bestandteil des Denkmals sind (vgl. Kartenausschnitte):



Bohlenhof komplett



Bohlendorf Detail Nordost

Darüber hinaus sind südlich sowie südwestlich des Gutshauses zwei Baufelder in der Ausdehnung der dortigen Bestandsgebäude innerhalb des denkmalgeschützten Parks vorgesehen. Diese Baufelder verfestigen den bestehenden Missstand der Gebäude im denkmalgeschützten Park und müssen entfernt bzw. soweit verkleinert werden, dass die Parkgrenzen nicht berührt werden. Ich gebe hierbei zu bedenken, dass die durch die festgesetzten Baugrenzen suggerierte Möglichkeit der Erweiterung von Bestandsbauten oder die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Park-Denkmals aus denkmalrechtlicher nicht gegeben ist. Insofern stehen der Planung die Belange des Denkmalschutzes entgegen und die Planung ist insoweit nicht vollzugsfähig.

- Die bestehende Kartierung der Parkanlage muss auf die gesamte Fläche der denkmalgeschützten Parkanlage ausgedehnt werden, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet. Das betrifft insbesondere die Flächen westlich und südlich des Gutshauses. Die Sondergebietsfläche im denkmalgeschützten Park ist zu entfernen.
- Die unter 2.5 der Begründung geschilderte Zulässigkeit von baulichen Anlagen im denkmalgeschützten Park ist ersatzlos aus den Festsetzungen sowie der Begründung zu streichen. Die denkmalgeschützte Parkanlage ist auch zukünftig von Bebauung freizuhalten.
- Die Baugrenze, die das Gutshaus umfasst, ist auf den genehmigten Bestand zurückzuführen. Sollten für die westseitigen Anbauten keine Genehmigungen vorliegen, ist die Baugrenze auf den Hauptbaukörper des Gutshauses zurückzuführen und die westseitigen Anbauten auszuschließen.
- Die zulässigen Höhen der westseitigen Anbauten am Gutshaus sind auf die Bestandshöhen zu reduzieren. In keinem Fall darf eine Erhöhung des Gutshauses stattfinden bzw. ein Anbau am Gutshaus die Firsthöhe des Gutshauses (21 m) überschreiten.

### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Außerhalb des Plangebietes (westlich) befindet sich das Gewässer II. Ordnung, Graben 47/30. Er liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“, der bei Planung einer möglichen Einleitung von Niederschlagswasser zu beteiligen ist.

### Wassertechnische Erschließung

#### Trinkwasser:

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

#### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist dezentral zu behandeln. Der ZWAR ist für die Ortslage Bohlendorf von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Es ist mittelfristig keine Erschließung der Grundstücke durch den ZWAR geplant.

Die sich im Bestand befindende Kläranlage bekam die wasserrechtliche Erlaubnis WE 41/KA/04/2006 mit Befristung bis zum 31. Dezember 2021. Aufgrund mehrmaliger Überschreitungen konnte diese Erlaubnis nicht verlängert werden. Derzeit wird die ehemalige Kläranlage als abflusslose Sammelgrube genutzt und durch den ZWAR entleert.

***Für den erforderlich werdenden Neubau einer den Anforderungen entsprechenden KA ist vom Betreiber die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.***

Gegenwärtig kann seitens der unteren Wasserbehörde der Erneuerung der Schmutzwasserbehandlung und -ableitung auf dem Standort nicht zugestimmt werden. Es ist im Vorfeld der Erschließungsplanung eine weitgehende wasserbehördliche Prüfung der Erlaubnisfähigkeit von SW-Einleitmengen auf der Grundlage der konkreten Angaben hinsichtlich des künftigen Abwasseranfalls und der Abwasserzusammensetzung sowie des konzipierten Betriebes (unterschiedlicher Bereiche: Sauna- und Gastronomiebereich, Feriennutzung u. ä) erforderlich. Dazu muss ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen gestellt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser Antrag noch nicht eingegangen.

***Zusammenfassend kann zum heutigen Zeitpunkt eine auf Dauer gesicherte Schmutzwasserentsorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bestätigt werden.***

#### Niederschlagswasser:

Da im Planungsgebiet keine öffentlichen Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhanden sind gilt folgendes:

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 (Zuständigkeit beim Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR.

Der Zweckverband hat durch Satzung geregelt, dass das Niederschlagswasser der in Rede stehenden Flurstücke genehmigungsfrei auf den Grundstücken versickert werden kann, wenn die dafür notwendigen Voraussetzungen wie Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundstücksgröße gegeben sind, wobei keine negative Beeinflussung fremder Grundstücke erfolgen darf.

Sollte geplant sein, dass Niederschlagswasser zu sammeln und in den Graben 47/30 einzuleiten sei folgendes bemerkt:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## Naturschutz

### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Den Planunterlagen liegt gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei, die in der vorgelegten Form jedoch noch nicht vollständig anerkannt werden kann.

Bei der Berechnung des Eingriffsäquivalentes wurde z. T. mit den Wertstufen der kartierten Biotope gerechnet. Gemäß HzE ist allerdings mit den „durchschnittlichen Biotopwerten“ das Eingriffsäquivalent zu berechnen. Die „durchschnittlichen Biotopwerte“ werden aus den Wertstufen abgeleitet (siehe Kap. 2.1 HzE). Für Biotoptypen mit der Wertstufe 1 ist ein „durchschnittlicher Biotopwert“ von 1,5 heranzuziehen (siehe bspw. jüngere Parkanlagen). Für Biotoptypen mit der Wertstufe 2 ist ein „durchschnittlicher Biotopwert“ von 3 (z. B. Strukturarme ältere Parkanlagen und Ruderale Pionierfluren) für die Eingriffsbilanzierung zu verwenden.

### Artenschutz

#### Vermeidungsmaßnahmen

TF 4.5.2 Diese Maßnahme ist zu unspezifisch. Wichtig wären konkrete Stellen für die auszugleichenden Nistkästen.

TF 4.5.3 Hierbei sollte noch spezifiziert werden was bei einem Fund von brütenden Vögeln geschehen soll.

Das im AFB und auch im Textteil der Planzeichnung vorgegebene Bauzeitenfenster ist nicht geeignet, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen: Der als Begründung aufgeführte § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG untersagt lediglich pauschal die Fällungen von Bäumen und Gebüsch (außerhalb des Waldes und gärtnerisch genutzten Grundflächen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres. Die Regelung gestattet jedoch nicht pauschal diese Handlungen, sondern hier sind zusätzlich die artspezifisch unterschiedlichen Belange der verschiedensten Arten zu berücksichtigen. In Bezug auf europäische Vogelarten sind hier eindeutige und artspezifische Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn (alle Anfang Februar) zu nennen: Ringeltaube, Amsel, Waldkauz, Waldohreule, Buntspecht (Erfassungszeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005)

Die in der Artenschutztablette Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).

Eine pauschale Zeit für die Baufeldfreimachung im Hinblick auf Brutvögel müsste daher spätestens Ende Januar enden, wobei zusätzlich noch das Schädigungsverbot im Hinblick auf Ruhestätten (z. B. traditionelle Schlafplatzansammlungen von Waldohreulen im Winterhalbjahr) zu berücksichtigen wäre. Sofern durch fachkundige Personen im Februar eine Kontrolle auf geschützte Fortpflanzungsstätten erfolgen soll, muss klargestellt werden, dass der Schutz eines Nests mit Beginn des Baus einsetzt (nicht mit Beginn der Eiablage) und dass auch besetzte (Balz-)Reviere bereits Teil der aktuellen Fortpflanzungsstätte sind, da diese Reviere in der Brutzeit essentiell für den Bruterfolg sind (vgl. Leitfaden Artenschutz im Auftrag des LUNG, S. 9).

#### Fensterkollisionen

Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen sind noch das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen zu berücksichtigen: Bereits ab ca. 50 cm Fensterbreite kann bereits ein deutlich erhöhtes Risiko bestehen und im vorliegenden Fall ist mit ähnlichen oder größeren Fens-

teröffnungen zu rechnen. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren.

Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisikos sei vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten ([LAG VSW 21-01\\_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx \(lag-vsw.de\)](#)) sowie auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte ([Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022](#)) verwiesen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (gelbe oder rote Kategorie, siehe Bewertungsverfahren der LAG VSW) verpflichtend.

Alleine die Verwendung reflexionsarmen Glases reicht nach den Empfehlungen der LAG-VSW (2021) nicht als Vermeidungsmaßnahme aus.

Hier sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

#### *Kleintierfallen*

Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen ist das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen (Oberflächenentwässerung, Gullys, Kabelschächte, Kellerschächte, Kellerabgänge) ebenfalls zu berücksichtigen: Diese zu erwartenden typischen Strukturen führen zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren. Erst im Nachhinein sind die Maßnahmen auf der Signifikanzschwelle abzustellen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) und (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG).

Hier sind ebenfalls entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter

<http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter:

[http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc\\_a\\_telecharger/Amphibien\\_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr\\_v2013.pdf](http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf)).

Des Weiteren sollten auch alle anderen im AFB genannten Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden.

#### **Brand- und Katastrophenschutz**

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/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 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Die vorliegende Untersuchung der Löschwasserversorgung (sog. „Löschwasserkonzept“) enthält keine Festlegungen zum Löschwasser zum genannten Bebauungsplan. Vielmehr heißt es dort unter Punkt 2, dass der Löschwasserteich nur „bedingt nutzbar“ sei. Es werden auch keine Aussagen darüber getroffen ob dieser Teich ein Löschwasserteich nach DIN 14210 ist. Auch fehlen Angaben wie das Löschwasser entnommen werden soll bzw. ob eine Löschwass-

ersauganschluss gemäß DIN 14244 vorhanden ist. Festlegungen über die Befahrbarkeit der Fläche vor dem Teich finden sich ebenso wenig. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind die Inhalte nicht aussagekräftig genug.

Derzeit liegen damit keine Nachweise, die eine ausreichende Löschwasserversorgung im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes belegen, vor.

### **Kataster und Vermessung**

#### *Planzeichnung Teil A:*

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden unterschieden, aber in der Legende nicht erklärt. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende korrekt aufgeführt werden. Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

#### *Begründung:*

Die Benennung des Plangebietes durch die vollständigen Flurstücksbezeichnungen wird empfohlen. Die Plangrundlage und deren Aktualität ist nicht bezeichnet.

#### *Sonstiges:*

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung empfohlen.

### **Verkehrssicherung und -lenkung**

Da keine großen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Anfahr- und Haltesichtweiten erwartet werden, ergeht der allgemeine Hinweis, die Verkehrsbehörde, sofern Beschilderungen oder Markierungen nötig werden, frühzeitig einen genehmigungsfähigen Antrag zuzusenden.

### **Abfallwirtschaft**

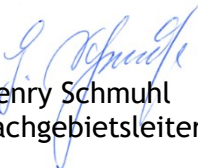
Alle für die Planung zu berücksichtigenden Belange hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straße aus Sicht der Abfallwirtschaft wurden in der Äußerung vom 15. August 2022 mit dem Hinweis, dass es dazu kommen kann, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss, sollten die in der Äußerung genannten Vorgaben nicht erfüllt werden, aufgeführt.

Aus den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass zu dem betreffenden Objekt eine öffentliche Stichstraße führt. Diese mündet in eine private „Umfahrung“ vor dem Hauptgebäude. Eine Befahrung dieser Stichstraße mit Abfallsammelfahrzeugen kann nicht zugesagt werden, da die beauftragten Entsorgungsunternehmen grundsätzlich keine Privatstraßen /-gelände befahren. Das Befahren der öffentlichen Stichstraße ohne die Nutzung der hinteren privaten Umfahrung kann ebenso wenig zugesagt werden, da eine Rückwärtsfahrt mit Abfallsammelfahrzeugen nach den u. g. Vorgaben des Unfallversicherungsträgers keine Möglichkeit darstellt.

Bei Beibehaltung der jetzigen verkehrlichen Erschließung müssen die einzusammelnden Abfälle an der angrenzenden öffentlichen Dorfstraße „Bohlendorf“ zum Zweck der Entleerung bereitgestellt werden (siehe § 15 Abs. 5 Abfallsatzung).

Eine privatrechtliche Vereinbarung zur Befahrbarkeit des Plangebietes mit Abfallsammel-  
fahrzeugen mit dem jeweiligen ausführenden und oder beauftragten Entsorgungsunterneh-  
men bleibt hiervon unberührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Henry Schmuhl  
Fachgebietsleiter



# Landesforstanstalt

## Mecklenburg-Vorpommern

### Der Vorstand



Forstamt Rügen · Pantow Nr. 13 · 18528 Zirkow

Amt Nord-Rügen  
Bauleitplanung  
Ernst-Thälmann-Str. 37  
18551 Sagard

## Forstamt Rügen

Bearbeitet von: Frau Lehmann

Telefon: 03994 2799982  
Fax: 03994 235-414  
E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.38\_Wiek BP 12  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Zirkow, 2. Juli 2024

### **Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Bohlendorf“ der Gemeinde Wiek,** Ihre Unterlagen vom 19. Juni 2024; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - *Stellungnahme des Forstamtes Rügen*

Sehr geehrte Frau Riedel,

zu dem Vorhaben haben wir Ihnen mit Schreiben vom 27. Juli 2022 das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden B-Plan12 „Bohlendorf“ der Gemeinde Wiek in Aussicht gestellt, sofern:

- im B-Plan die 30 m Waldabstandslinie (entsprechend beiliegender Karte v. Juli 2022) eingetragen wird, und berücksichtigt wird, dass  
- innerhalb des 30 m Waldabstandes keine Baufelder zulässig sind. Ebenfalls unzulässig sind: Nebenanlagen die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz. (hier im speziellen; Tiny-Häuser).

Im vorliegenden Entwurf (Plan v. 30.01.2024) wurden die im Waldabstandsbereich befindlichen Baufelder (Neubauten) zurückgenommen.

Die im aktuellen Plan dargestellten Baufenster im Waldabstandsbereich beziehen sich auf die dort bereits bestehenden Gebäude.

Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind keine Baufelder zulässig. Die Baufelder im Waldabstandsbereich sind daher zu entfernen. Die bestehenden Gebäude im Waldabstandsbereich haben lediglich Bestandsschutz – die Baufelder sind zu löschen.

<sup>1</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 794)."

<sup>2</sup> Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVObI. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVObI. M-V S. 808)

Das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden B-Plan Nr. 12 „Bohlendorf“ der Gemeinde Wiek wird in Aussicht gestellt, sofern:

Im Waldabstandsbereich keine Baufelder eingezeichnet sind. Die Gebäude im Waldabstandsbereich haben lediglich Bestandsschutz.

**Hinweis:**

Im Waldabstandsbereich sind keine (neuen) baulichen Anlagen zulässig. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Waldabstandsbereich somit auch das Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den bestehenden Gebäuden forstbehördlich nicht genehmigungsfähig ist.

Ebenfalls unzulässig sind: Nebenanlagen die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

- zulässig sind ebenerdige überdachte oder nicht überdachte Stellplätze. Für Terrassen innerhalb des Waldabstandsbereiches gilt, entsprechend der Waldabstandsverordnung M-V<sup>2</sup>: *„zulässig sind vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 m vor diese Außenwand treten.“*

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Pries  
Forstamtsleiterin