

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister
Über den Amtsvorsteher
des Amtes Bergen auf Rügen
Markt 5-6
18528 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 43.42 10001-19-40
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Team:
Auskunft erteilt: Christoph Löwen
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
413b
Zimmer:
Telefon: 03831 357 2930
Fax: 03831 357 442910
E-Mail: christoph.loewen@lk-vr.de
Datum: 15.02.2019

Stadt Bergen auf Rügen
EINGEGANGEN

20. Feb. 2019

1121 37
147 Bn Gustow 622

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Sondergebiet Reitanlage" der Gemeinde Gustow
hier: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Geißler,

mit Schreiben vom 11.12.2018 (Posteingang: 17.12.2018) wurde ich um Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 27.11.2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 27.11.2018

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Im Bereich der historischen Gutsanlage Prosnitz soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet „Reitanlage“ festgesetzt werden, welches die Errichtung einer Reithalle ermöglichen soll. Aus dem Luftbild ist erkennbar, dass am Standort der geplanten Reithalle sich derzeit ein umfangreicher Baumbestand befindet, für den bei der Beseitigung ein entsprechend kostenaufwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich geleistet werden muss. Aus historischen Karten ist erkennbar, dass es im Norden der Anlage kein Stall oder Scheune in zweiter Reihe gegeben hat, sondern dass sich hier Gartenland befand (siehe Anlage). Aus städtebaulicher Sicht wäre daher zu überlegen, ob die in der Begründung als zweite Alternative vorgestellte Errichtung der Reithalle auf einem Standort im Süden des historischen Gutshofes (auf den Flurstücken 16 und 32) städtebaulich nicht doch die bessere Alternative wäre. Ob Gründe des Landschaftsbildes hier wirklich entgegenstehen, wäre zu prüfen und sollte nicht von vorne herein vorausgesetzt werden. Auch wenn der geplante Reitstall nicht den historischen Vorgängerbauten entspricht, wäre die Dreiseithofanlage wiederhergestellt, was für die städtebauliche Wirkung der Anlage entscheidender ist als die Frage der nicht identischen Kubatur des Neubaus im Vergleich zur historischen Bebauung. Darüber hinaus würde eine Herausnahme des Plangebietes aus dem Land-

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



schaftsschutzgebiet entfallen können, da nur der nördliche Standort sich derzeit im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Da die Planung des Sondergebietes nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde entwickelt werden kann ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich. Aus der Begründung geht hervor, dass die Gemeinde ein solches Verfahren durchführen wird.

Die in der Praxis übliche Form einer Satzung über einen Bebauungsplan besteht aus einem einzigen Plan, auf dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung, die Hinweise und die Verfahrensvermerke in ihrer Gesamtheit enthalten sind. Die hier gewählte Form erschwert die Handhabung der Satzung und trägt nicht zur schnellen und fehlerfreien Lesbarkeit bei.

Die vorliegende Planung soll über das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB realisiert werden. Dieses Planungsinstrument setzt sich aus drei Bestandteilen zusammen: Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie dem Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB). Der VEP wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und erlangt somit Norminhalt, der die Zulässigkeit der Bauvorhaben mitbestimmt. **Beim vorliegenden Planvorentwurf wurde kein VEP erstellt. Dieser ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.** Aufgrund des zukünftigen Gesetzescharakters des VEP finden die Verfahrensvorschriften nach §§ 2ff. BauGB auch beim VEP Anwendung. **Folglich ist zunächst ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten, der dann Bestandteil der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB wird.** Es ist darauf zu achten, dass VEP, der vorhabenbezogene Bebauungsplan und Durchführungsvertrag widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sind.

Aussagen zum Vorhabenträger sind dem Entwurf der Begründung nicht zu entnehmen. Sofern der Eigentümer der Fläche nicht der Vorhabenträger sein soll, muss die Verfügungsbechtigung des Vorhabenträgers über die Fläche nachgewiesen werden. Ansonsten wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das falsche Instrument.

Wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des VEP durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt wird, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine örtlichen Verkehrsflächen fest und ist damit ein einfacher B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die entsprechenden Rechtsfolgen für die Zulässigkeit von Vorhaben sollten in die Begründung aufgenommen werden.

Unverständlich ist die Flächenbilanz in Kapitel 2.4 der Begründung. Die Gesamtgröße kann nicht nur die Größe der SO Reitanlage umfassen, sondern muss auch die Größe der Grünfläche beinhalten. Unklar ist auch, dass sich hier in der Summe eine Gesamtgröße von rund 9.600 m² ergibt, in Kapitel 1.1 „Lage des Plangebietes/Geltungsbereich“ aber nur von einer Größe des Plangebietes von 0,5 ha gesprochen wird. Die Unstimmigkeiten sind zu klären.

Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung, die das durchgeführte Verfahren dokumentieren, fehlen bisher und sind im weiteren Verfahren zu ergänzen. Sie gelten als Urkundenbeweis für die damit dokumentierten Verfahrenshandlungen. Diese sind Bestandteil der

Originalurkunde und sind bis zur Ausfertigung mit Ortsangabe, Siegel und Datum vom Bürgermeister zu unterzeichnen.

Ich weise auch bei dieser Bauleitplanung in Prosnitz darauf hin, dass ein nicht unwesentlicher Teil des Straßennetzes auf der Halbinsel Prosnitz nicht in öffentlicher Hand ist. Teilweise sind bei bestehenden Straßen in Teilabschnitten nicht einmal Wegefurstücke vorhanden. Für diese Abschnitte der öffentlichen gemeindlichen Wege besteht Handlungsbedarf zur Übernahme in kommunale Hand.

Bauaufsicht

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden die vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben bzw. deren Prüfung im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text - Teil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen bzw. darzustellen.

Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Im zu erstellenden Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange zu berücksichtigen wie:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Böden sowie der im BBodSchG aufgeführten Bodenfunktionen
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden
- Prüfung von Planungsalternativen
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Wasserwirtschaft

1. Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

2. Wassertechnische Erschließung

2.1. Trinkwasser:

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR).

2.2. Schmutzwasser - und Niederschlagswasser:

Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung des vorhandenen Bestandes mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage (KKA) für max. 53 EW, WE 16/KK+RW/153/2004 vom 23.11.2004, in Gestalt des 1. Änderungsbescheides vom 07.01.2016, erteilt an Herrn Axel Kajahn (befristet bis 31.12.2030).

Mit Entwicklung des neuen Nutzungskonzeptes ist zu prüfen, ob die Kapazität der vorhandenen KKA ausreicht. Sollte dem nicht so sein, muss die KKA, sofern dies technisch möglich ist, ausgebaut und erweitert werden bzw. eine neue gesonderte vollbiologische KKA für den Erweiterungsbedarf errichtet werden. Hierzu ist eine Änderung/Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Einer Erweiterung des Bestandes ohne dauerhaft gesicherte Abwasserentsorgung wird nicht zugestimmt!

3. Lagerung allgemein wassergefährdender Stoffen (hier: Festmist und Jauche)

Der bei der Pferdehaltung anfallende Mist bedarf einer ordnungsgemäßen Lagerung und Verwertung. Es ist eine ausreichende Lagerkapazität für Festmist und Jauche vorzuhalten, welche größer sein muss, als der Anfall während des längsten Zeitraumes, in dem das Ausbringen auf landwirtschaftlichen Flächen verboten oder aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist.

Naturschutz

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag lag den Unterlagen noch nicht bei und konnte daher nicht geprüft werden.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Wirkungen für geschützte Arten bei der Überplanung der vorgefundenen Biotoptypen sind insbesondere folgende Artengruppen zu betrachten: Fledermäuse, Vögel.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) erforderlich. Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen. Für die vorgelegte Planung ist zu beachten, dass Teile der Planung (Reitplatz) bereits in den letzten Jahren und ohne entsprechende Naturschutzgenehmigung umgesetzt worden sind. Der dabei erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft ist in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gem. der § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet Südwest-Rügen-Zudar.

Für das Plangebiet ist ein Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu stellen.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

Planzeichnung Teil A

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

Die Angabe der Gemarkung und der Flur fehlt.

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

Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

...., den

ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

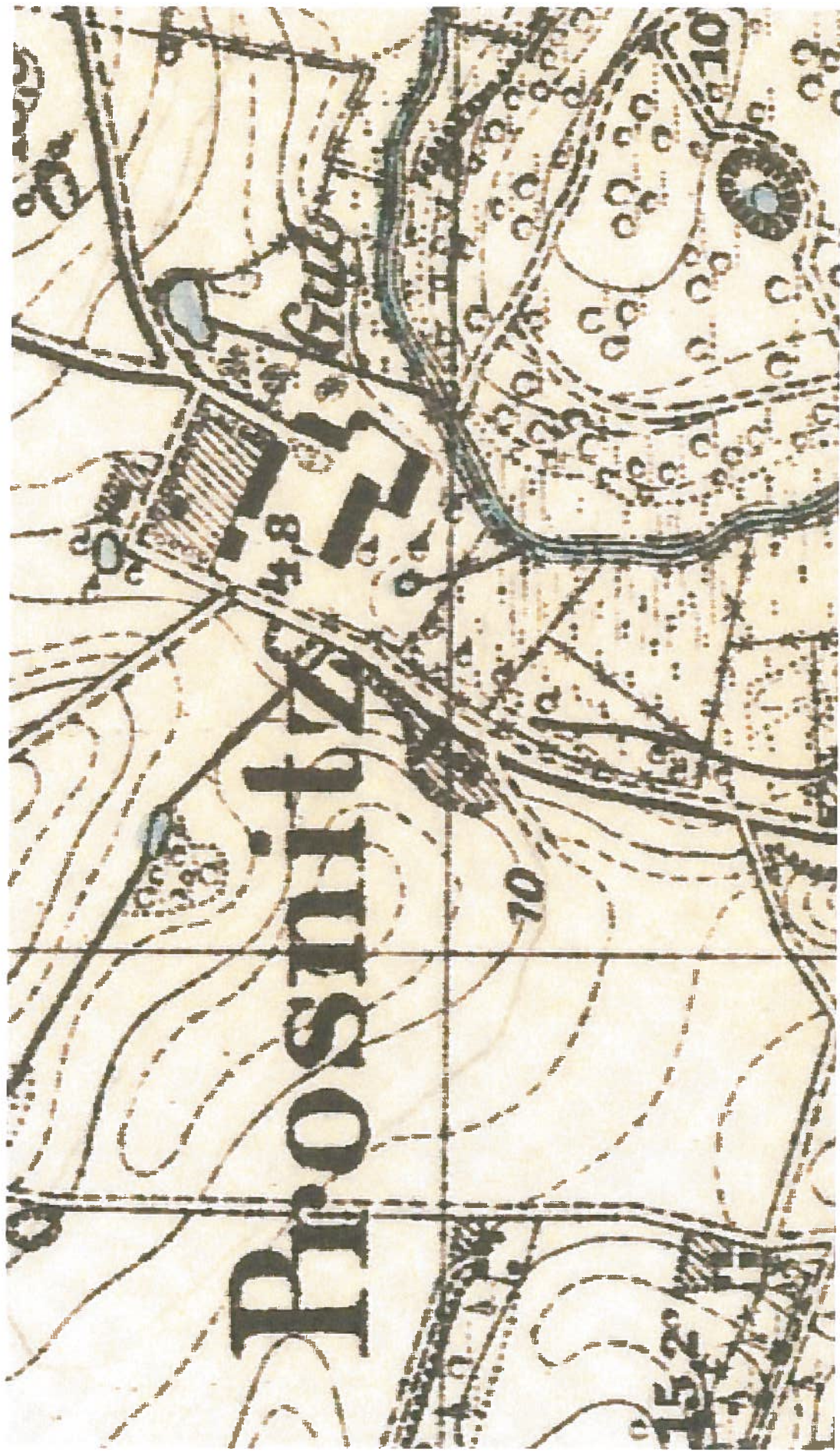
Seitens der Fachabteilungen Immissionsschutz, Denkmalschutz sowie Verkehrssicherung und -lenkung gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

i.v. 

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3

Anlage Messtischblatt der Gutsanlage von 1925



Mestischbaltt 1745 „Stahlbrode“ aus dem Jahre 1925

