

29. April 2015



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

Amt Bergen auf Rügen
- Der Amtsvorsteher -
für die Gemeinde Sehlen
Markt 5-6
18528 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen: 6201/Ln
Ihre Nachricht vom: 11. März 2015
Mein Zeichen: 43.42.01.02 10031-15-40
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Team: Bauleitplanung
Auskunft erteilt: Sylvia Tietze
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer:
Telefon: +49 (0) 3831 357-2937
Fax: +49 (0) 3831 357-442937
E-Mail: sylvia.tietze@lk-vr.de
Datum: 22. April 2015

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Reitanlage Tegelhof" der Gemeinde Sehlen

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Preuhs,

mit Schreiben vom 11. März 2015 (Posteingang: 13. März 2015) wurde ich um Äußerungen zum o.g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Entwurf der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: Februar 2015
- Entwurf der Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 27. Februar 2015

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung und Erweiterung der bestehenden Reitanlage in Tegelhof. Geplant sind mehrere Einzelmaßnahmen wie z.B. die Sanierung und Umnutzung oder der Ersatzneubau des ehemaligen Schweinestalls zu einem Wohn- und Stallgebäude, die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Futterhauses zu Wohnzwecken, die Errichtung von 3 kleinen Apartments für Auszubildende, Saisonkräfte, Veranstaltungshelfer und Reitkursteilnehmer im Pferdestall.

Die Gemeinde Sehlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Auf der Seite 3 der Begründung wird beschrieben, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll. Bisher liegen mir diesbezüglich keine Unterlagen vor. Ich weise darauf hin, dass der Verfahrensstand zur F-Planänderung entsprechend fortgeschritten sein muss, damit eine Genehmigungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) Nr. 9 besteht. Ich empfehle der Gemeinde Sehlen dringend, die F-Planänderung voranzutreiben.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Die inhaltlichen Anforderungen, die eine Begründung erfüllen muss, ergeben sich aus § 2a BauGB. Danach sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Plans darzulegen. Die Begründung ist als Interpretationshilfe das entscheidende Instrument, den Willen des Plangebers



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

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444001
E-Mail: service@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE 43 1505 0500 0000 0001 75
BIC: NOLADE21GRW
Kto.-Nr.: 175
BLZ: 150 505 00



zu ermitteln. Um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können, sind Größenangaben zu den Baugebieten sowie Kapazitätsangaben erforderlich (Flächenbilanz). Da die Flächenbilanz bisher noch fehlt (Seite 9 der Begründung) kann die Anzahl der Betten und der Wohnungseinheiten nicht abgeschätzt werden. Ich bitte um entsprechende Ergänzung der Begründung.

Den Ausführungen auf der Seite 1 der Begründung kann bezüglich des Ortsteiles Tegelhof nicht gefolgt werden. Wie auf der Seite 5 der Begründung richtig dargelegt ist, wurde die bisherige Entwicklung in Tegelhof nach den Außenbereichsvorschriften nach § 35 BauGB beurteilt. Tegelhof ist somit kein Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.

In der Begründung auf der Seite 15 wird ausgeführt, dass der Stellplatzbedarf bei Reitveranstaltungen durch Bereitstellung temporär genutzter Wiesenflächen abgedeckt wird. Ich empfehle der Gemeinde zu prüfen, inwiefern diese temporären Stellplatzflächen in den Planbereich aufgenommen werden können, um bei entsprechender Erforderlichkeit auf diese Stellplatzflächen zurückgreifen zu können.

Die textlichen Festsetzungen (TF) zur Art der baulichen Nutzung (Punkt 1.) sind verwirrend. Einerseits sind Wohngebäude zulässig und damit auch Dauerwohnungen (1. und 3. Anstrich), während andererseits (10. Anstrich) Wohnungen, die nicht der Fremdenbeherbergung bzw. dem Betriebswohnen dienen, ausgeschlossen werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen sollten gleich auf das Betriebswohnen bzw. Ferienwohnen abgestellt werden, so dass das „normale“ Dauerwohnen ausgeschlossen ist. Das vorhandene Wohngebäude im südlichen Planbereich könnte gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als Fremdkörperfestsetzung in den textlichen Teil aufgenommen werden. Weiter empfehle ich, die Art der baulichen Nutzung den einzelnen Baufeldern zuzuordnen.

In der TF zur Art der baulichen Nutzung vermisste ich die Zulässigkeit des vorhandenen Zimmereibetriebes. Auch wenn hier nur noch der Vorhabenträger tätig ist, sollte eine entsprechende Nutzungssicherung vorgenommen werden. Es sei denn, der Vorhabenträger will die Nutzung aufgeben. Ich weise darauf hin, dass der Zimmereibetrieb nicht unter die nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe fällt, die der Gebietsversorgung dienen (Anstrich 9 der TF), da ein Zimmereibetrieb nicht einer Reitanlage dient.

Soweit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Festsetzungen nach § 9 BauGB für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB enteignet werden. Da der vorliegende VbB Nr. 9 im Süden im Teilbereich B öffentliche Verkehrsflächen (Straße und Wendehammer) nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festsetzt, kann gemäß § 12 Abs. 3 BauGB enteignet werden.

Im textlichen Teil B ist zu den einzelnen Planzeichen der gesetzliche Bezug herzustellen.

Die textlichen Festsetzungen enthalten örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V. Für die Dacheindeckung und die Fassade wurde das Material festgesetzt. § 86 LBauO M-V ermächtigt die Gemeinden nicht, den Materialeinsatz zu regeln. Nur wenn das Material eine besondere Gestaltungsfunktion erfüllt, kann es in dieser Eigenschaft Eingang in die Gestaltungsvorschriften finden. Die Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften auf der Seite 11 erfüllen die genannten Anforderungen nicht.

Weiterhin gibt es Regelungen, die die Farbgebung der Fassade und der Dacheindeckung zum Inhalt haben. Dabei ist es erforderlich, die vorgeschriebene Farbe möglichst genau anzugeben. Es kann aus Gründen der Bestimmtheit hilfreich sein, vergleichsweise auf be-

stimmte RAL-Farben zu verweisen, um dem Bauherrn die mit der Satzung beabsichtigte Farbgebung zu vermitteln.

Aufgrund der Lage am Wald (nördlicher Planbereich) ist das Forstamt zwingend zu beteiligen. Dabei ist auch zu klären, ob das im Süden angrenzende Flurstück 14/1 ebenfalls Wald ist, da somit das Baufeld 11 innerhalb des Waldabstandes liegen würde.

Gemäß der Anlage zur PlanZV ist für Sondergebiete die Farbe „Orange mittel“ zu verwenden. In der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung kommt aber die Farbe „Braun mittel“ zur Anwendung, die für Dorf-, Misch- und Kerngebiete zu verwenden ist. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.

In der Präambel ist der gesetzliche Bezug bezüglich der letzten Änderung des Baugesetzbuches zu korrigieren in „letzte Änderung vom 20. November 2014 (BGBl. 2014, Teil I Nr. 53)“.

Bauaufsicht

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

Bauordnung

Die im Plangebiet bisher ohne Baugenehmigung umgebauten bzw. errichteten und umgenutzten Gebäude sind nach Planabschluss mittels Bauantrag zu beantragen und genehmigen zu lassen.

Bei den Gebäuden mit weicher Bedachung (z.B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 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 in den textlichen Teil B oder in die Planzeichnung Teil A aufzunehmen.

Die Verkehrsfläche (Straße) zum Plangebiet (Baufeld 11) muss den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Immissionsschutz

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Flurstück 100/1 gehört offensichtlich nicht zur Reitanlage Tegelhof. Das Wohnhaus ist dem Außenbereich zuzuordnen. Immissionen dürfen das hierfür zulässige Maß nicht überschreiten.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Sehlen.

Trinkwasserversorgung (öffentlich)

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.

Schmutzwasserbehandlung mittels Kleinkläranlage

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 37/KK/31/2004 vom 2. März 2004 wurde durch die untere Wasserbehörde an den Vorhabenträger für den Abwasseranfall aus der vorhandenen Wohnbebauung für 16 EW auf dem Flurstück 101/2 erteilt und kann für die beabsichtigte Erweiterung der Anlage/des Objektes nicht als Nachweis der gesicherten SW-Entsorgung herangezogen werden.

Die vorhandene Kleinkläranlage ist zu erweitern bzw. in der erforderlichen Endkapazität ist eine neue KKA zu errichten.

Die Schmutzwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 behandelten Abwassers in ein Gewässer, welches noch näher definiert werden muss, vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen *kann* auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Das bedeutet, dass die Möglichkeit für die geplante Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gegeben sein muss (Untergrundverhältnisse, Grundwasserstände, Grundstücksgröße, Versiegelungsgrad, Topographie (z. B. Hanglage) usw. sind zu beachten und *baugrundtechnisch zu untersuchen!*

Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen. Dies kann zusammen mit dem Antrag für die KKA erfolgen.

Lagerung Pferdemist

Die vorgesehene Sammlung des bei der Pferdehaltung anfallenden Stallmistes erfordert eine nach wasser- und baurechtlichen Vorschriften errichtete Anlage zum Lagern von Festmist und Jauche. Ein Ab- oder Überlaufen des Lagergutes, dessen Eindringen in das Grundwasser, in oberirdische Gewässer und in die Kanalisation muss zuverlässig verhindert werden. Bei der Auswahl des Standortes für das Festmistlager ist zu beachten, dass der Abstand der Lagerstätte zu oberirdischen Gewässern mindestens 25 Meter beträgt. Außerdem muss sich die Dungelege außerhalb von zeitweise und dauerhaft überstauten Flächen befinden.

Die Lageranlage für Festmist ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächen-

wasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln. Die Lagerkapazität der Dungelege muss auf die Belange des Betriebes und des Gewässerschutzes abgestimmt sein. Es ist eine mindestens sechsmonatige Stapelzeit zugrunde zu legen. Die ordnungsgemäße Verwertung des Festmistes und der Jauche ist nachzuweisen.

Das Plangebiet berührt keine Gewässer II. Ordnung.

Naturschutz

Im/am Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Im Geltungsbereich der gesetzlich geschützten Biotope sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Östlich des Baufeldes 11 wird das Biotop RUE 04459 (Feldgehölz) durch einen Wendepunkt und eine Wegeführung überplant. Eine Ausnahme von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V wird dafür nicht in Aussicht gestellt.

Westlich des Baufeldes 6 befindet sich ein Kleingewässer, das vermutlich auch als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen ist. Dies ist im Rahmen der Biotopkartierung zu erfassen und in der Planzeichnung entsprechend darzustellen.

Das Landschaftsschutzgebiet Südwest-Rügen und Halbinsel Zudar befindet sich in einem Abstand von 260 m zum Plangebiet.

Mit der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die im weiteren Planverfahren zu erfassen, zu bewerten und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Die in der Vergangenheit erfolgten und nicht genehmigten Eingriffe (Sauna, Reitplätze südlich und westlich des Baufeldes 1, Reithalle, Pferdekoppel nördlich der Baufelder 1 und 2, Lagerflächen am Baufeld 11, Parkplätze u.a.) sind ebenfalls in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag lag den Unterlagen noch nicht bei.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 werden Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien zugelassen. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass gegen die Errichtung von Windkraftanlagen Bedenken bestehen (Nähe zu Schutzgebieten, FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet, kein Eignungsraum für Windkraftanlagen).

Tiefbau

Zum o.g. B-Plan gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:

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.

Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnissstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Boden-schutzbehörde zu verständigen

Im Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange 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 zu berücksichtigen.

Abfallwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft nimmt zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Bitte ändern Sie unter Punkt 3.8) Abfallentsorgung/Altlasten die folgenden Sätze:

- Änderung 1. Absatz, 2. Satz: Die Satzung kann über den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stralsund bezogen werden.
- Streichung 2. Absatz, 1.Satz: Die Entsorgung erfolgt durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stralsund.

Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen.

Weiterhin weisen wir vorsorglich darauf hin, dass ein Befahren des Betriebsgeländes mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist.

„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.“ Zu Paragraph 16 Nr. 1 legt die UVV weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen dann geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist, einen Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m hat, am Wendeplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten u.ä. frei und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist.

Bezüglich der Straßen regelt die UVV „Fahrzeuge“ (BGV D 29) im Paragraphen 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 und kurviger (90-Grad-Kurven) Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.

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. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.

3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil 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 zu berücksichtigen).

Unter Umständen macht es sich erforderlich, einen Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle gemäß § 12 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 festzulegen.

Für den Fall, dass die o.g. Unfallverhütungsvorschrift nicht eingehalten werden kann, regelt der Paragraph 12 Abs. 3 der o.g. Satzung:

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen“ - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.“

Aus Sicht der Verkehrssicherung und -lenkung sowie des Denkmalschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

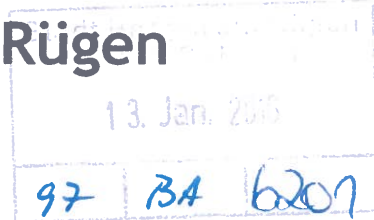
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-P. Lender
Fachbereichsleiter

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Amt Bergen auf Rügen
- Der Amtsvorsteher -
für die Gemeinde Sehlen
Markt 5-6
18528 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen: 6201(Ln)
Ihre Nachricht vom: 7. Dezember 2015
Mein Zeichen: 43.42.01.02 10031-15-40
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Team: Bauleitplanung
Auskunft erteilt: Sylvia Tietze
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 103
Telefon: 03831 3831 357 2937
Fax: 03831 3831 357 442950
E-Mail: sylvia.tietze@lk-vr.de
Datum: 7. Januar 2016

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Reitanlage Tegelhof" der Gemeinde Sehlen hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Preuhs,

mit Schreiben vom 7. Dezember 2015 (Posteingang: 11. Dezember 2015) wurde ich um Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Entwurf der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: November 2015
- Entwurf der Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: November 2015

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planung ist die funktionsgerechte Erhaltung und Abrundung des Bestandes der Reitanlage Tegelhof und der kleinen Tischlerei.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, weshalb der Geltungsbereich in die Teilflächen A, B und C unterteilt wurde.

So bleibt unklar, welche Nutzung die Teilfläche C, angrenzend an den Bedarfsparkplatz, erhalten soll. Lediglich aus dem Gestaltungsplan geht hervor, der aber nicht am Satzungscharakter teilnimmt, dass hier 20 Stellplätze errichtet werden sollen. Die Gemeinde sollte prüfen, ob hier nicht das Planzeichen 15.3 der Anlage zur PlanZV (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) zur Anwendung gelangen sollte, um andere Nebenanlagen auszuschließen.

Die textlichen Festsetzungen (TF) zur Art der baulichen Nutzung ist im 1. Satz so zu verändern, dass die eigentliche Hauptnutzung der Reitanlage in den Vordergrund tritt und nicht die zugeordneten Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Weiter empfehle ich, die Art der baulichen Nutzung den einzelnen Baufeldern zuzuordnen.



Postanschrift

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

allg. Kontaktdaten

Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444001
E-Mail: service@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten

Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindung

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE 65 1505 0500 0530 000407
BIC: NOLADE21GRW
Kto.-Nr.: 530 000 407
BLZ: 150 505 00



IHRE BEHÖRDENNUMMER
Mo - Fr: 08:00-18:00 Uhr

Soweit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Festsetzungen nach § 9 BauGB für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB enteignet werden. Da der vorliegende VbB Nr. 9 im Süden im Teilbereich B öffentliche Verkehrsflächen (Straße und Wendehammer) nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festsetzt, kann gemäß § 12 Abs. 3 BauGB enteignet werden.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften verweise ich auf meine Stellungnahme vom 22. April 2015. Ich empfehle der Gemeinde weiterhin, aus Gründen der Bestimmtheit die vorgeschriebenen Farben möglichst genau anzugeben (z.B. Verweis auf RAL-Farben).

Aufgrund der Lage am Wald ist das Forstamt zwingend zu beteiligen.

Die Verfahrensvermerke sollen das gesamte Verfahren widerspiegeln und sind somit zu ergänzen.

Bauaufsicht

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

Bauordnung

Da die Mehrzahl der Gebäude bereits ohne Baugenehmigungen errichtet bzw. umgenutzt wurde, sind entsprechende Bauanträge für die Nutzungen entweder nach § 62 oder erforderlichenfalls nach § 63 der Landesbauordnung M-V einzureichen.

Bei den Gebäuden mit weicher Bedachung (z.B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 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 in den textlichen Teil B oder in die Planzeichnung Teil A aufzunehmen.

Die Verkehrsfläche (Straße) zum Plangebiet (Baufeld 11) muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Immissionsschutz

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Flurstück 100/1 gehört offensichtlich nicht zur Reitanlage Tegelhof. Das Wohnhaus ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der Betrieb der Reitanlage darf die für diesen Wohnstandort zulässigen Immissionen nicht überschreiten. Einen in der Begründung angekündigten Hinweis über die zulässigen Immissionen habe ich in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtliche Übernahme nicht gefunden.

Wasserwirtschaft

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zur Planfassung vom Februar 2015 behält ihre Gültigkeit. Die darin erhobenen Forderungen und abgegebenen Hinweise wurden in den Planentwurf vom November 2015 aufgenommen.

Naturschutz

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass das fehlende Löschwasser nicht aus den gesetzlich geschützten Kleingewässern entnommen werden kann.

Die Verfahrensweise zum gesetzlich geschützten Biotop RUE 004459 wird bestätigt. Auf ein Ausnahmeverfahren kann, davon ausgehend, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes kommt, vorerst verzichtet werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Aufwertung Stillgewässer, Wiederherstellung Stillgewässer) ist möglicherweise zur Kompensation geeignet. Um das feststellen zu können, sind allerdings die vorgelegten Unterlagen zu ergänzen (detaillierte Lagepläne, Bestandserfassung, Maßnahmenbeschreibung, Bewertung). Die Entfernung von Totholz ist nicht als Kompensationsmaßnahme zu werten. Sinnvoll wäre die Schaffung und dauerhafte Abgrenzung von Pufferstreifen um die Gewässer herum.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im B-Plan textlich und zeichnerisch festzusetzen.

Kataster und Vermessung

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

Tiefbau

Zum o.g. B-Plan gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen 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.

Abfallwirtschaft

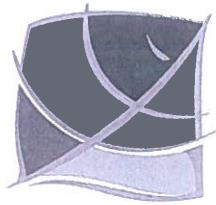
Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft vom 22. April 2015 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Aus Sicht der Verkehrssicherung und -lenkung, der Abfallwirtschaft/Bodenschutz sowie des Denkmalschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-P. Lender
Fachbereichsleiter



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

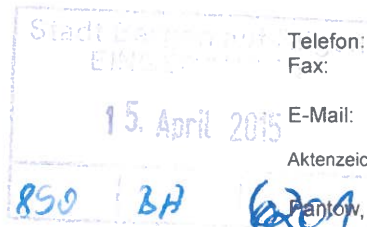


Forstamt Rügen

Forstamt Rügen · Pantow 13 · 18528 Zirkow

Amt Bergen auf Rügen
Gemeinde Sehlen
Markt 5 - 6
18528 Bergen

Bearbeitet von: Frau Hinte



Telefon: 038393-436531
Fax: 098393-436548
E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de
Aktenzeichen: 7444.382
Pantow, den 10. April 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ der Gemeinde Sehlen

Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Ihre Unterlagen vom 11.03.2015, Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Starke,

nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Die Baufelder befinden sich außerhalb des nach § 20 LWaldG M-V vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m. Nebenanlagen, wie der Richterturm und die Freiführanlage befinden sich zum Teil im Waldabstand, sind aber nach § 2 der Waldabstandsverordnung M-V forstbehördlich genehmigungsfähig.

Nach § 5 der Waldabstandsverordnung ist aber vor Zulassung einer Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes der benachbarte Waldbesitzer nach Maßgabe des § 28 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes zu beteiligen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Frau Raasch, Parkstraße 4 in 17235 Neustrelitz, die Eigentümerin des Waldflurstückes 17/4 der Flur 2 in der Gemarkung Mölln-Medow Forst, wurde am 01.04.2015 durch das Forstamt beteiligt und bis zum 13.04.2015 um Antwort gebeten. Sobald uns deren Stellungnahme vorliegt, wird sie an Sie weitergeleitet.

Die Gemeinde Sehlen besitzt das Flurstück 16 der Flur 2 in der Gemarkung Mölln-Medow Forst. Auch dieses Flurstück ist Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V. Da die Bauleitplanung von der Gemeinde selbst durchgeführt wird, geht das Forstamt von deren Einverständnis aus und hat von einer nochmaligen Beteiligung als Waldeigentümer abgesehen.

Forstbehördlich wird dem o. g. vorhabenbezogenen B-Plan unbeschadet privater rechte Dritter zugestimmt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

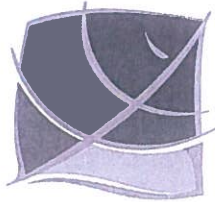
Pries
Forstamtsleiterin



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

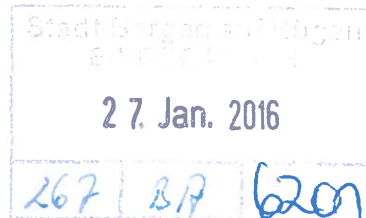


Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Rügen · Pantow 13 · 18528 Zirkow

Amt Bergen auf Rügen
Gemeinde Sehlen
Markt 5 - 6
18528 Bergen



Forstamt Rügen

Bearbeitet von: Frau Hinte

Telefon: 038393-436531
Fax: 098393-436548

E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382

Pantow, den 22. Januar 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ der Gemeinde Sehlen

Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Ihre Unterlagen vom 07.12.2015, Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Starke,

im Vergleich zur ersten Auslegung des Planes im Frühjahr 2015 gibt es nur geringe Änderungen. Die Planung wurde um den Bereich C erweitert. Eine zu errichtende bauliche Anlage, die forstbehördliche Belange berühren könnte, wie die Einhaltung des Waldabstandes, ist hier nicht erkennbar.

Für den übrigen Geltungsbereich gilt die Stellungnahme des Forstamtes Rügen vom 10.04.2015 fort.

Forstbehördlich wird dem o. g. vorhabenbezogenen B-Plan unbeschadet privater Rechte Dritter zugestimmt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Pries
Forstamtsleiterin

