

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Stadt Bergen auf Rügen
Die Bürgermeisterin
Über den Amtsvorsteher
des Amtes Bergen auf Rügen
Markt 5-6
18528 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen: 6201 / Ln
Ihre Nachricht vom: 1. August 2018
Mein Zeichen: 43.42.01.02 10057-18-40
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: 03831 357 2937
Fax: 03831 357 442910
E-Mail: sylvia.tietze@lk-vr.de
Datum: 17.09.2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Gewerbegebiet Tilzow" der Stadt Bergen auf Rügen

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

Sehr geehrte Frau Ratzke,

mit Schreiben vom 1. August 2018 (Posteingang: 6. August 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: 12. Februar 2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 12. Februar 2018

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand sowie die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe.

Die Stadt Bergen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt wird, so dass von einer Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann.

In der Begründung wird dargelegt, dass sich für das nördlich angrenzende Bildungszentrum Nordost ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 in Aufstellung befindet. Diesbezüglich liegen mir noch keine Unterlagen vor.

Bezüglich der im Süden angrenzenden Gebäude des Tierschutzvereins und der im Nordwesten gelegenen Hof- und Hallenflächen, die durch das THW genutzt werden, gibt es keine Aussagen.

Es wird der Stadt empfohlen, auch diese Bereiche in den B-Plan Nr. 55 aufzunehmen, um hier ebenfalls städtebaulich zu ordnen und Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen zu schaffen.

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

Kontakt Daten
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



Den Aussagen bezüglich der Erschließungsstraße auf der Seite 11 der Begründung kann so nicht gefolgt werden. Da es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, die unabhängig vom Eigentumsrecht erfolgt, sollte die fehlende Wendemöglichkeit bereits in die Planung aufgenommen werden.

Das Bauplanungsrecht beinhaltet gerade die städtebauliche Steuerung der Bodennutzung, die Lösung städtebaulicher Konflikte. Die Ausklammerung lösungsbedürftiger Konflikte kann zur Nichtigkeit eines Bebauungsplanes führen.

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

In der Nutzungsschablone ist für das Gewerbegebiet das Symbol „GE“ entsprechend der Anlage zur PlanZV zu verwenden.

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) im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Sehlen. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 beschlossen und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Durch das Vorhaben werden Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren.

Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation. Der angedachten dezentralen Schmutzwasserentsorgung mittels Kleinkläranlagen (Pkt. 2.4.2 der Begründung) wird nicht zugestimmt. Die Aussage, dass im Plangebiet biologischen KKA genutzt werden, trifft nicht zu. Registriert bei der unteren Wasserbehörde ist lediglich eine KKA für 4 Einwohnerwerte. Die wasserrechtliche Erlaubnis

dafür läuft jedoch zum 31. Dezember 2020 aus und wird angesichts der vorantreibenden Bauleitplanung nicht weiter verlängert.

Des Weiteren soll ein weiterer B-Plan Nr. 53 in unmittelbarer Nähe aufgestellt und entwickelt werden. Sowohl für diesen als auch für den B-Plan Nr. 53 wird eine öffentliche SW-Entsorgung gefordert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser soll, laut Ausführungen in der Begründung unter Punkt 2.4.2, örtlich versickert werden. Dabei wurde Bezug auf die Analyse des Bodenpotentials bzw. der Bodenfunktionsbereiche (Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, UTAG-CONSULTING GMBH; INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT STRALSUND (1996); Im Auftrag des Umweltministeriums M-V) genommen. Danach stehen am Standort sickerwasserbestimmte Sande an. Grundwasserverhältnisse wurden nicht untersucht.

Angesichts der hohen Grundflächenzahl von 0,8 ist die Realisierung einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung äußerst fraglich und muss, wenn sie dennoch weiterverfolgt wird, durch eine *aussagekräftige Baugrunduntersuchung* genau nachgewiesen werden.

Mit der weitergehenden Planung muss die Möglichkeit der dezentralen Versickerung eindeutig, in Abhängigkeit von Topographie, Grundstücksgröße, Größe der Versickerungsfläche, GW-Stände usw., untersucht, belegt und für die Wasserbehörde prüfbar gemacht werden.

Naturschutz

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.

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 vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.

Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine

FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung nur im Rahmen einer FFH-Ausnahmeprüfung möglich.

Für die Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf).

Kataster und Vermessung

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

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. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Die Verfahrensvermerke fehlen.

Ich empfehle einen 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.

Stralsund, den

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

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:

Gemäß Punkt 2.4.1 der Begründung handelt es sich bei der festgesetzten Straßenverkehrsfläche um eine private Erschließungsstraße. Eine öffentliche Widmung ist derzeit nicht vorgesehen. Daher sind Belange im Sinne des StrWG-MV nicht berührt.

Sollte die Straße dennoch öffentlich gewidmet werden, ist für geplante Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen 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.

Stellungnahme hinsichtlich der Anbindung an die Kreisstraße RÜG 15

Der Landkreis nimmt hiermit als Straßenbaulastträger von Kreisstraßen Stellung:

Das B-Plangebiet grenzt im Osten außerhalb einer festgesetzten Ortdurchfahrt an die Kreisstraße RÜG 15, die Bergen auf Rügen und Putbus verbindet. Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes ist über die direkt nördlich befindliche private Erschließungsstraße gesichert. Kreisstraßen sind Straßen des überörtlichen Verkehrs. Das Anbaurecht regelt das Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV). Nach § 31 Abs. 1 StrWG-MV dürfen bauliche An-

lagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Damit die öffentlich-rechtlichen Ausbauabsichten zur Herstellung eines regelgerechten Fahrbahnquerschnitts in Zukunft gewahrt bleiben, ist der Mindestabstand zur Fahrbahn der Kreisstraße von 20 m einzuhalten.

Der Landkreis als Straßenbaulastträger für die Kreisstraße hat gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 55 der Stadt Bergen auf Rügen keine Bedenken, wenn die vorher genannten Belange dazu berücksichtigt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3



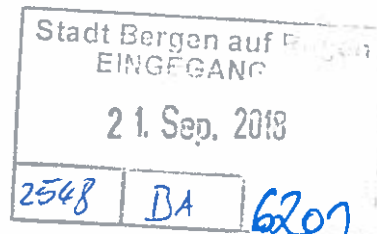
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Rügen · Pantow 13 · 18528 Zirkow

Stadt Bergen auf Rügen
Bauamt
-Stadtplanung-
Markt 5/6
18528 Bergen



Forstamt Rügen

Bearbeitet von: Frau Hinte

Telefon: 038393-436531
Fax: 03994-235414

E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382

Pantow, den 18. September 2018

Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Tilzow“ der Stadt Bergen

- Stellungnahme des Forstamtes Rügen
- Ihre Unterlagen vom 01.08.2018, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Starke,

der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V¹ an. Der nach § 20 Landeswaldgesetz vorgesehene Waldabstand von 30 m wird durch die Baugrenze im Süden nicht eingehalten. Sie reichen hier in den Waldabstandsbereich hinein. Nach Aussage der Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis handelt es sich um Außenbereich. Deshalb ist der geprägte Waldabstand, wie in der Begründung auf Seite 10 beschrieben nach § 3 (2) der Waldabstandsverordnung M-V² nicht anwendbar. Die Gebäude genießen nur Bestandsschutz. Die Baracke auf dem Flurstück 88/13 hat im Waldabstandsbereich nur Bestandsschutz als Kalthalle. Die Baugrenze ist auf die 30 m Waldabstandslinie zurückzunehmen.

Das forstbehördliche Einvernehmen kann zur vorliegenden Vorentwurfsfassung deshalb nicht erteilt werden.

Nach § 5 der Waldabstandsverordnung sind vor Zulassung einer Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes die benachbarten Waldbesitzer nach Maßgabe des § 28 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes zu beteiligen. Die Eigentümer des benachbarten Waldes auf dem Flurstück 88/16, Melanie und Frank Schmid wurden zu forstbehördlich genehmigungsfähigen Nebenanlagen durch das Forstamt beteiligt. Bis zum heutigen Tag ist keine Antwort eingegangen. Die Stadt Bergen wurde als Eigentümer des Flurstückes 88/12 ebenfalls angeschrieben und hat ihre Zustimmung erteilt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Pries

Forstamtsleiterin

¹ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 13, 28, 51 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601)

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Stadt Bergen auf Rügen
Postfach 1561
18525 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen: 6201/Ln
Ihre Nachricht vom: 01.08.2018
Bearbeiter: Frau Grau
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-18218-510
Tel.: 03843 777-133
Fax: 03843 777-9133
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 28.09.2018

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben: Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan nr. 55 „Gewerbegebiet Tilzow“

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Tilzow“ der Stadt Bergen auf Rügen, Vorentwurf vom 12.02.2018
- [2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Tilzow“ der Stadt Bergen auf Rügen, Vorentwurf vom 12.02.2018

In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich westlich des Plangebietes schützenswerte Wohnbebauung. Das LUNG weist darauf hin, dass es hinsichtlich des Gewerbelärms ausgehend vom Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die vorhandene, schützenswerte Wohnbebauung kommen kann.

Nach Ansicht des LUNG sollte im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm¹ die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung bewertet werden.

Im Auftrag

J.-D. von Weyhe

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BundesImmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm), vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503)

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-100
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrermlager
Brüder Chaussee 13
19406 Stenßberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmentgelt
Pautshöfer Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

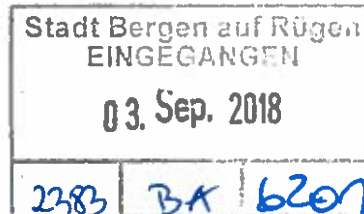
**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Stadt Bergen auf Rügen
PF 1561

18525 Bergen auf Rügen



Telefon: 03831 / 696-2003
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: A.Himpel@staluvm.v-mv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel
Aktenzeichen: 5121.12-VR-010-058/18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 29.08.2018

Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Tilzow"

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt.
Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme
regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen

im Auftrag

Himpe

