

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Stadt Grimm
Markt 1
18507 Grimm

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 2. Mai 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10130.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimm
407
Zimmer:
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 27. Juni 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn" der Stadt Grimm hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 2. Mai 2024 (Posteingang: 7. Mai 2024) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1250 mit Stand vom März 2024
- Begründung mit Stand vom März 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Bei dem Inhalt zum Kapitel 6.2 mit der Überschrift „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in der Begründung (Seite 12) handelt es sich um eine reine Projektbeschreibung. Aus welchen städtebaulichen Gründen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, kann diesem Teil der Begründung nicht entnommen werden. Ich weise darauf hin, dass in der Begründung die erforderlichen Erläuterungen darzulegen sind, aus welchen städtebaulichen Gründen die einzelnen Festsetzungen getroffen werden (§ 2a BauGB). Eine reine Auflistung, wie sie auf der Seite 13 der Begründung vorgenommen wurde, entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen.

In der Begründung sind nur die Festsetzungen zu erläutern, für die auf dem Plandokument Regelungen getroffen werden. Insofern ist das Kapitel 6.3 „Örtliche Bauvorschriften“ hier obsolet, da keine örtlichen Bauvorschriften getroffen werden.

Der Umweltbericht als Anlage der Begründung nach § 2a BauGB ist zu ergänzen.

Planzeichnung

Der folgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass auf den südlich angrenzenden Flurstücken 177/1 und 177/2 sich bestehende Gebäude befinden, welche mit überplant werden. Teil-

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



weise verläuft die Baugrenze durch die bauliche Anlage. Der Stadt wird empfohlen, zu prüfen, ob die baulichen Anlagen weiterhin bestehen bleiben sollen bzw. ob ein Abriss vorgesehen ist. Die zum Abruch vorgesehenen Gebäude sind dann mit einer gelb gestrichelten Linie zu versehen. Die Planzeichnung und Legende sind anzupassen.

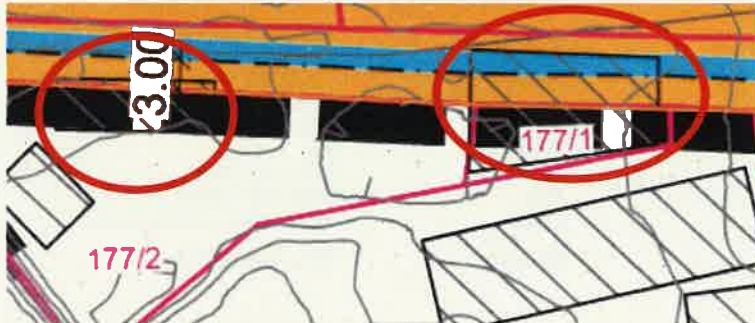


Abb. 1: Auszug Planzeichnung

Die Stadt muss sich zudem mit den öffentlichen und privaten Belangen auseinandersetzen und die Auswirkungen der Planung grundstücksbezogen prüfen. Das bedeutet auch eine Prüfung, inwieweit die Planung ausgeübte Nutzungen und vorhandenes Baurecht eingreift (vgl. Urt. BayVGh v. 4.11.2004 - 20 N 03.2876).

Die Stadt setzt eine Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Aus dem Plandokument geht jedoch nicht hervor ob es sich um eine private oder öffentliche Grünfläche handelt. Zudem fehlt eine Auseinandersetzung mit dieser Planfestsetzung in der Begründung (§ 2a BauGB). Die Unterlagen sind zu ergänzen.

Dem Inhalt der Teilüberschrift „Gehölzschutz“ (S. 16) geht die Stadt auf die Naturschutzgenehmigung für gesetzlich geschützte Bäume ein. In der Planzeichnung werden keine Bäume festgesetzt. Die Planzeichnung ist insofern noch zu ergänzen.

Der Stadt Grimmern wird empfohlen, zu prüfen, ob der gewählte Maßstab im Sinne der Normenklarheit, die Örtlichkeit in der Karte ausreichend abbildet. (vgl. *Stock in EZB-Kommentar*, § 1 PlanZV, Rn. 18)

Das Regelverfahren richtet sich nach § 10 BauGB. Es wird empfohlen, die Angabe zu der rechtlichen Grundlage des vorliegenden Planverfahrens zu prüfen.

Auf dem geplanten Standort soll sich ein unkontrollierter, teils wilder Bewuchs entwickelt haben. Ob es sich hierbei um Wald nach § 2 im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V handelt ist durch die Zuständige Forstbehörde zu klären. Ich gehe davon aus, dass die Stadt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die zuständige Forstbehörde beteiligt hat.

Der Stadt Grimmern wird empfohlen, die Aussagen zu der vorliegenden Planung und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes abzugleichen. In Kapitel 5 „*Beschaffenheit des Plangebietes*“ (Begründung zum B-Plan Nr. 26) beschreibt die Stadt, dass zwischen den Gleisanlagen und dem Plangebiet Dauerkleingärten liegen. Aus der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes geht jedoch hervor, dass die Dauerkleingärten nicht mehr genutzt werden und brach liegen.

Da es sich um eine Planung der Stadthandelt, die letztlich als Satzung normativen Charakter hat, ist die Angabe des Planungsbüros obsolet. Dieses erscheint auf dem Plandokument in den Vordergrund.

Redaktionelle Fehler:

Der Aufstellungsbeschluss zu der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 2. Februar 2023 gefasst. Die Begründung auf Seite 8 ist redaktionell zu ändern.

Die Verfahrensvermerke sind auf das vorliegende Verfahren abzustellen. Ein Verfahrensvermerk zu der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist der Planunterlage nicht zu entnehmen. Im Weiteren gehe ich davon aus, dass mit der nächsten Beteiligung ein Prüffähiger Umweltbericht vorliegt. Insofern wäre der Verfahrensvermerk zu der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um den „Umweltbericht“ zu ergänzen. Die Verfahrensvermerke sind anzupassen.

Zusätzlich zum Einstellen in das Internet sind die Planunterlagen über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Angabe des zentralen Internetportales M-V ist ebenfalls zu ergänzen.

Bauaufsicht

Die textlichen Festsetzungen sind zur besseren Lesbarkeit und Klarheit entsprechend den Regelungen zu strukturieren.

Daher gehört die Festsetzung 1.1.2 der maximalen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zur Festsetzung 1.1.1. Es wird vorgeschlagen, diese wie folgt zu ändern:

1.1.1 „Das Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO E) dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (Discounter) für die Nahversorgung. Zulässig sind Discounter mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden mit einer max. Verkaufsfläche von 1.550 m² einschließlich von sonstigen Waren auf einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²

Zulässig sind darüber hinaus Gastronomie- und Versorgungsbetriebe bis zu einer Grundfläche von 80 m².

Die Festsetzung 1.1.3 „Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ beinhaltet eine Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche und ist nicht Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung.

Umweltschutz

Immissionsschutz: Fr. Hartmann 3157

Die Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Belastungen sind im Schallgutachten auszuführen. Zusätzlich zur Betrachtung der Lärmimmissionen des Einzelhandels sind als Vorbelastung in die Prognose der bestehende Straßenverkehrslärm sowie Bahnverkehrslärm einzubeziehen. Lösungen für potentielle Konflikte durch planerische Maßnahmen sind aufzuzeigen.

Bodenschutz:

Dem Vorschlag zur Betrachtung des Schutzgutes Boden aus „Nr. 6.4 Umweltprüfung“ der Begründung (Stand März 2024) wird gefolgt.

Wasserwirtschaft

Aus wasserbehördlicher Sicht gelten, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseer Strasse an der Bahn“ der Stadt Grimmen, Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Grundwasser

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

Oberirdische Gewässer

Im Planbereich sind keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden. Jedoch grenzt südlich der Graben 15:0:31 (Jarpenbeek) und westlich, der Graben 15:0:10/83 an das Plangebiet an.

Hochwasserrisikogebiet

Der geplante Bereich liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Trinkwasserversorgung hat über den Versorgungsträger ZWAG zu erfolgen.

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung die Abwasserbeseitigungspflicht. Die Stadt Grimmen hat diese Aufgabe gemäß § 40 Abs. 4 LWaG dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) übertragen. Das anfallende häusliche Abwasser, sowie das gewerbliche, mit dem häuslichen Abwasser vergleichbare Wasser, ist dem ZWAG zu übergeben.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen soll, gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken, in den Graben 15:0:31 „Jarpenbeek“ eingeleitet werden.

Im weiteren Planungsverlauf ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen, dass die Auswirkungen auf die „Jarpenbeek“ sowie der im Rückstau liegenden Nachbargrundstücke bewertet. Des Weiteren sind auch Varianten zur technischen Umsetzung des geplanten Regenrückhaltebeckens zu diskutieren, um Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern oder des Grundwassers zu vermeiden.

Ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen während der Bauphase

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

Erdaufschlüsse/Bohrungen

Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Es

sind die Anzahl und die Tiefe der Bohrungen anzugeben. Zudem ist ein Lageplan einzureichen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

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

Hinweise zum Umweltbericht

Der Standort befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers WP_PT_5_16 (Trebel). Im Umweltbericht sind der Ausgangszustand und die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf den mengen- und beschaffenheitsmäßigen Zustand darzustellen.

Bezogen auf die oberirdischen Gewässer sind ebenfalls der Ausgangszustand und die Auswirkungen darzustellen. Die Jarpenbeek selbst ist kein berichtspflichtiges Gewässer nach der EG-WRRL, mündet aber in die Poggendorfer Trebel (WK TREB-0200) als berichtspflichtiges Gewässer.

Naturschutz

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltverträglichkeitsprüfung:

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, 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.

Es handelt sich beim Betriebsgelände des ehemaligen Handwerksbetriebs nicht um ein „Verstädtertes Dorfgebiet“ (ODV), wie unter 2.1 (Ermittlung des Biotopwerts) der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angegeben. Auf der stark versiegelten nördlichen Hälfte kann trotz der Ruderalisierung ein Gewerbegebiet (OIG) mit einem Biotopwert abzüglich Versiegelung angenommen werden. Für den südlichen Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes scheint es sich gemäß Luftbilddauswertung aufgrund des Bewuchses und der langjährigen Nutzungsaufgabe eher um den Biotoptyp OBV (Brache der Verkehrs- und Industrie Flächen) mit durchschnittlichem Biotopwert von 1,5 zu handeln. Die auf der gewerblichen Fläche aufgekommenen Gehölzbestände sind gemäß Biotoptypkartieranleitung für Biotopkomplexe der Siedlung-, Verkehrs und Industrie Flächen (O) gesondert zu erfassen.

Im südlichen Abschnitt (Flurstück 182) entspricht der Biotoptyp zumindest flächenweise und im Randbereich einem Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), der Biotopwert ist hier in Abhängigkeit der Regenerationsfähigkeit, also des Alters der Gehölze (bis 15 Jahre oder älter), zu bestimmen. Auf den offeneren Flächen ist möglicherweise eine Ruderalflur (RH) mit Gebüschaufwuchs zu kartieren.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 UVPG ist zu prüfen, ob es sich bei dem Bebauungsplan für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb um ein Vorhaben handelt, für das in Abhängigkeit von der zulässigen Geschossfläche die Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder die allgemeine Prüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 besteht. Bei UVP-pflichtigen Vorhaben wäre eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung (ausführliche Biotopkartierung) gemäß HzE vorzunehmen.

Die Wirkbereiche für die mittelbare Beeinträchtigung betragen gemäß Anlage 5 der HzE für Gewerbegebiete 50 m im Wirkbereich I und 200 m im Wirkbereich II. In diesem Bereich sind nur gesetzlich geschützte Biotope oder Biotope ab einer Wertstufe von 3 zu berücksichtigen.

Gehölze

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. Dabei sind auch Gehölze jenseits des Planbereichs zu berücksichtigen, wenn ihr Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m) sich in den Bereich geplanter Abbruch- und Bauarbeiten erstreckt.

Voraussetzung für die bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragende Ausnahmege-
nehmigung vom gesetzlichen Baumschutz ist die Rechtskraft oder Planreife des Bauleitplanes, eine vorzeitige Fällung vor Genehmigung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Auch Baufeldfreimachungen und die Entfernung von Gehölzgruppen, die nicht dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen, dürfen nicht vor Rechtskraft oder Planreife umgesetzt werden.

Schutzgut Boden

In der derzeitigen Planung wird von einer zusätzlichen Versiegelung im südlichen Bereich des Plangebiets durch den neu zu schaffendem Retentionsraum ausgegangen. Aus naturschutzfachlicher Sicht und entsprechend der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB empfiehlt sich stattdessen die Anlage eines naturnahen, unversiegelten Regenrückhaltebeckens entsprechend der kompensationsmindernden Maßnahme 8.20 der HzE mit flacher, strukturreicher Uferböschung (Neigung min. 1:3) und einer extensiv gepflegten Pufferzone von 5,00 m (max. 1x jährliche Mahd ab August). Diese kann in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensationsmindernd geltend gemacht werden.

Fläche für Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen

Für die als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesene Fläche bietet sich eine Eingriffsvermeidung und -minimierung durch Erhalt eines Teils der Gehölzstrukturen an. Des Weiteren könnten hier gegebenenfalls ortsnahe umzusetzende CEF-Artenschutzmaßnahmen sowie Ersatzpflanzungen geplant werden. Daher wird stattdessen die Ausweisung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 beziehungsweise von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ange-regt.

Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens muss für das gesamte Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag oder eine gleichwertige Unterlage von qualifizierten Fachleuten angefertigt werden und der UNB vorgelegt werden.

Die UNB hält hierbei Kartierungen gemäß anerkanntem Standard für die sinnvollste Vorgehensweise, um im Nachgang der Bestandsaufnahme, die artenschutzrechtlichen Konflikte betrachten zu können. Die vorliegende Kartierung umfasst derzeit nur den nördlichen Bereich des Plangebiets.

Es wird hierbei vorsorglich auf die mit einer Potenzialanalyse verbundenen Worst Case Betrachtung gemäß des Artenschutzleitfadens bzw. des Merkblatts Artenschutz in der Bauleitplanung des LUNG hingewiesen (vgl. Leitfaden Artenschutz des LUNG, S. 40)."

Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Es ist konkret im Bebauungsplan festzulegen wie die Löschwasserversorgung sichergestellt wird.

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.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A:

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

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.

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

Ich empfehle folgenden 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 Liegen-

schaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Begründung:

Die Benennung des Plangebietes ist hier unrichtig und sollte von der Planzeichnung übertragen werden. Die Aktualität der Plangrundlage sollte benannt werden.

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.

Tiefbau

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 19, die Zuständigkeit liegt hier bei der Straßenbaubehörde des Landes. Es ist keine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV erforderlich.

Abfallwirtschaft

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung nachfolgende Hinweise zu beachten.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Die Entsorgungsfahrzeuge befahren keine Privatstraßen und Betriebsgelände. Eine innere Verkehrserschließung durch öffentliche Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht geplant.

Nach aktuellem Planstand sind die Abfallbehälter/ -säcke sowie ggfs. Sperrmüll gemäß § 15 Absatz 2 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch die Anschlusspflichtigen am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand an der nächsten befahrbaren Durchgangsstraße „Tribseeser Straße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Christoph Löwen
Stellvertretender Fachgebietsleiter

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund



Stadt Grimmen
Postfach 1269

18502 Grimmen

Telefon: 0385 / 588 68 - 197
E-Mail:
k.kostka@staluvm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Katja Kostka
Aktenzeichen:
StALUVP12/5122/VR/124/24
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 20.06.2024

Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ der Stadt Grimmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der **Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

1. Wasserwirtschaft:

Hinweise WRRL:

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20.12.2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten (FGE) Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL aktualisiert und für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Abs. 4 LWaG M-V).

Das Plangebiet befindet sich in der FGE Warnow/ Peene in der WRRL- Planungseinheit Peene und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Trebel. Entlang der südlichen Verfahrensgrenze fließt die Jarpenbeek, die ca. 500 m weiter östlich in die WRRL- berichtspflichtige Poggendorfer Trebel (Wasserkörper TREB-0200) einmündet. Der Plangeltungsbereich liegt im Bearbeitungsgebiet des Hochwasserrisikomanagementplans „Teilbearbeitungsgebiet BG3i Grimmen“. Die geplanten Flächennutzungen bedeuten eine

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68 - 000
Telefax: 0385 / 588 68 - 800
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Niederschlagswasserabflüsse im Oberflächeneinzugsgebiet der Poggendorfer Trebel.

Als ein erheblich verändertes Fließgewässer ist die Poggendorfer Trebel nach §§ 27 bis 29 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ und der „gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund erheblicher struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung erreicht die Poggendorfer Trebel derzeit erst das „unbefriedigende ökologische Potential“. Zur Erreichung der WRRL- Zielstellungen wurde für die Poggendorfer Trebel im Bewirtschaftungsplan/ Maßnahmenprogramm der FGE Warnow/ Peene ein umfangreicher Maßnahmenkomplex festgelegt (Quelle: www.wrrl-mv.de). Die Förderung des natürlichen Wasserrückhaltes durch Anlage von Retentionsflächen im Oberflächeneinzugsgebiet der Poggendorfer Trebel ist hier nur ein Maßnahmenswerpunkt.

Laut Unterlagen ist die Entwicklung des südlichen Plangeltungsbereiches als Retentionsraum für das auf den befestigten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser vorgesehen. Dieses soll über ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Jarpenbeek eingeleitet werden.

Im Ergebnis erster Abstimmungen zwischen dem WBV „Trebel“ und der für die wasserrechtliche Einleiterlaubnis zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen wurde diese Einleitung in die Jarpenbeek als kritisch bewertet. Im weiteren Planungsverlauf soll nun die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens erfolgen, um u.a. die Auswirkungen im Einzugsgebiet der Jarpenbeek und der bereits rückgestauten Flächen zu bewerten.

Grundsätzlich sind alle Möglichkeiten zur Reduzierung des Hochwasserrisikos in der Stadt Grimmen durch die Aktivierung von potentiellen Retentionsräumen im Einzugsgebiet der Poggendorfer Trebel auszuschöpfen.

Hinsichtlich der möglichen Ableitung des Niederschlagswassers über die Jarpenbeek in die Poggendorfer Trebel wird vorsorglich auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.

Zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen über die Jarpenbeek in die Poggendorfer Trebel ist das Minderungspotenzial bereits an der „Quelle“ zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen.

Infolgedessen sind für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Jarpenbeek zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt die Regelungen der Arbeits- und Merkblätter DWA A 102 1/ BWK-A 3 1, DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2, DWA M 102 4/ BWK A 3 4, DWA M 102 5/ BWK M 3-5 zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des Merkblattes DWA M 153 anzuwenden.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, inwieweit die im Bewirtschaftungsplan/ Maßnahmenprogramm der FGE Warnow/ Peene an der Poggendorfer Trebel festgelegten behördenverbindlichen Maßnahmen (Quelle: www.wrrl-mv.de) als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden können.

Gewässerkundlicher Landesdienst:

Beim StALU Vorpommern – verantwortlich für den gewässerkundlichen Mess- und Beobachtungsdienst des Landes M-V im Bereich der Landkreise Vorpommern-Rügen und Vorpommern-Greifswald – können Daten aus der regulären mengen- und gütemäßigen Überwachung von Fließgewässern sowie Einzugsgebietsgrößen für die hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erfragt werden.

In der Stadt Grimmen wird die Poggendorfer Trebel von der Friedrichstraße gequert. Unterhalb dieser Straßenbrücke befindet sich die Gewässerkundliche Landesmessstelle Grimmen (Pegelkennzahl: 04757.0; Quelle: www.pegelportal-mv.de).

Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.

2. Altlasten, Boden und Naturschutz:

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts** bestehen keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Wasser- und Bodenverband „Trebel“
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Der Verbandsvorsteher



WBV „Trebel“, Carl-Coppius-Straße 20, 18507 Grimmen

per Email

Stadt Grimmen
z. Hd. Frau Harms
Postfach 1269
18502 Grimmen

Bearbeiter: Dr. Carola Bönsch
Telefon: 038326-6532-1
Telefax: 038326-65329
Email: boensch@wbv-mv.de

Meine Nachricht vom:
Mein Zeichen: 73035/96661-512-056/24
Ihre Nachricht vom: 15.05.2024
Ihr Zeichen: 03.01

Datum: 15.05.2024

Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ der Stadt Grimmen, Stellungnahme zum Vorentwurf Stand 03/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem Vorhaben sind zwei Gewässer in der Unterhaltungslast unseres Verbandes betroffen. Die Gewässer 012-31 (Jarpenbeek) und 215-10/83 grenzen im Süden bzw. Westen an den geplanten Änderungsbereich.

Die Jarpenbeek (Graben 012-31) ist im Unterlauf bereits jetzt hydraulisch überlastet. Dies beruht zum einen darauf, dass das Gewässer bei Hochwasser in der Poggendorfer Trebel nicht frei abfließen kann. Zum anderen bestehen derzeit bereits bei moderaten Gebietsniederschlägen Ausuferungen im Bereich des Zweendamms. Ursache ist ein Biberdamm ca. 45 m stromoberhalb des Bahndurchlasses. Es wird durch den Wasser- und Bodenverband versucht, durch regelmäßige Teilabträge des Dammes und mittels Elektrozaun die Höhe des Bauwerkes und damit die Ausuferungen zu begrenzen. Eine artenschutzrechtliche Genehmigung zur dauerhaften vollständigen Beseitigung des Abflusshindernisses steht aktuell aber nicht in Aussicht. Durch die Ausuferungen werden nicht nur Wohngrundstücke im Bereich des Zweendamms in Mitleidenschaft gezogen, auch der Graben 215-10/83 und die städtischen Regenentwässerungen (z.B. Tribseeser Straße und Wohngebiet an der Jarpenbeek) befinden sich häufig und langanhaltend im Rückstau.

Insofern ist der Ablauf des geplanten Regenrückhaltebeckens so weit zu drosseln, dass sich die Gesamtabflussmenge in Richtung Jarpenbeek bzw. Graben 215-10/83 gegenüber dem jetzigen Zustand nicht erhöht, damit sich keine Verschlechterung für die betroffenen Grundstücke einstellt. Zur Berechnung des zulässigen Drosselabflusses ist deshalb der oberflächige Gebietsabfluss im jetzigen Zustand zu ermitteln.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sollte möglichst viel Rückhalt in der Fläche vorsehen. Denkbar wäre eine Reduzierung der abflusswirksamen Fläche, z. B. durch Grünbedachung und weitestmögliche Reduktion des Versiegelungsgrades im Bereich von Verkehrsflächen, sowie eine gezielte Versickerung eines möglichst großen Teils der

anfallenden Niederschläge bereits im Bereich der Fläche, die im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen wird.

Wünschenswert wäre insbesondere, wie bei der Beratung am 18.04.2024 in Ihrem Hause bereits mit der unteren Wasserbehörde, einem Vertreter des Planungsbüros und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung besprochen, die Ausbildung des geplanten Regenrückhaltebeckens als Versickerungs-/ Verdunstungsbecken mit Notüberlauf, so dass im Regelfall gar keine direkte Einleitung in die oben genannten Gewässer erfolgt.

Die Machbarkeit müsste nach Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse in einem hydrogeologischen Gutachten geklärt werden. Aufgrund der Differenz der vorhandenen Geländehöhen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens und im Uferbereich der beiden Gewässer ist allerdings nur eine geringe Sickermächtigkeit zu erwarten. Bei der gutachterlichen Betrachtung ist neben der eigentlichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes die Drängewasserproblematik zu betrachten, da durch die resultierenden Vernässungen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und der Gewässerunterhaltungstrasse denkbar sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“ ist ein Streifen von mindestens 7 m ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen freizuhalten. Zudem ist aufgrund der Biberbesiedlung mit einer natürlichen, dynamischen Uferentwicklung zu rechnen, die wasserwirtschaftlich hier wünschenswert ist (Durch die damit einhergehende Verlängerung der Fließstrecke erfolgt bei lang andauernden bzw. starken Niederschlägen eine Verzögerung und Abschwächung der Hochwasserwelle, was sich günstig auf die Hochwassersituation der Poggendorfer Trebel und damit das Überschwemmungsgebiet in der Grimmener Altstadt auswirkt.), durch eine ufernahe Bebauung allerdings eingeengt werden würde.

Der Gewässerunterhaltungstreifen muss deshalb im Bebauungsplan mindestens in dieser Breite zeichnerisch als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden. Die Unterhaltungstrasse wird im betroffenen Bereich beidseits der o.g. Gewässer in gesamter Breite für die Durchführung der Unterhaltungsarbeiten, aber auch für das Zulassen der o.g. natürlichen Uferentwicklung benötigt. Insofern muss auch die Lage des Regenrückhaltebeckens (Fläche für die Abwasserbeseitigung) in nördliche Richtung verschoben werden.

Die naturschutzrechtlich erforderliche Kompensation soll durch den Kauf von Ökokontopunkten erfolgen. Sofern sich im weiteren Verfahren ergibt, dass konkrete Maßnahmen umgesetzt werden sollen, bitte ich um frühzeitige Beteiligung in der Planungsphase.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Carola Bönsch
Geschäftsführerin

Anlage: Lageplan

33 370 5996
(2021)

33 370 5996
(2021)

33 370 5996
(2021)

33 370 5996
(2021)

1:2.500





Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Poggendorf • Grimmener Str. 16 • 18516 Süderholz

Stadt Grimmen
Der Bürgermeister
z.Hd.: Frau Harms
Markt 1
18507 Grimmen

Forstamt Poggendorf

Bearbeitet von: Frau P. Skorupski (FAfr)
Telefon: 038331 613-0 (Zentrale)
038331 613 – 15 (DW)
Fax: 03994 235-411
E-Mail: petra.skorupski@lfoa-mv.de
Aktenzeichen: 7442.382 –27.05.2024
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Süderholz, 27. Mai 2024

Zustellung an: gabiriele_harms@grimmen.de

Forstrechtliche Stellungnahme des Forstamtes Poggendorf zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ in der Stadt Grimmen (Planungsstand: Dezember 2022/März 2024)

- Ihre Planungsunterlagen vom 02.05.2022, eingegangen am 03.05.2024 (als E-Mail)

Sehr geehrte Frau Harms,

zu dem geplanten Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Verkaufseinrichtung für sonstige Waren und Gastronomie im Bereich der Bahn und Tribseeser Straße in der Stadt Grimmen nehme ich im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Poggendorf und den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG)¹ wie folgt Stellung:

Die forstrechtliche Prüfung der mir vorliegenden Planungsunterlagen zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 26 der Stadt Grimmen und die Prüfung des Zustandes über Luftbild hat ergeben, dass sich insbesondere auf den hinteren Flurstücken 180, 181 und 182 eine flächige Bestockung ausgebildet hat, die unter Hinzuziehung der Kriterien der Walddefinition als Wald im Sinne von § 2 LWaldG zu beurteilen sind. Die mir zur Verfügung stehenden Luftbilder stammen von der Befliegung der Jahre 2015/2016 und geben somit keine belastbare Einschätzung zu. Mit dieser formalen Feststellung sind die gesetzlichen Vorgaben des Landeswaldgesetzes, hier insbesondere die des § 15 - Umnutzung/Waldumwandlung – in die Planung und Begründung aufzunehmen, zu prüfen und zu berücksichtigen.

Da das zu beurteilende Gelände eingezäunt, verschlossen und durch die Bahntrasse, sowie durch andere Bebauung abgegrenzt und damit nicht begehbar ist, war eine konkrete und damit belastbare Prüfung dieser Bestockungsintensität auf der Fläche nicht möglich.

¹ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S.790, 794)

Es wird im Punkt 2 der Begründung zur Planung– Grundlagen der Planung- zwar das Landeswaldgesetz M-V angeführt, jedoch ist in der Begründung kein Bezug auf diese Bestockung als Wald genommen worden. Im Punkt 5- Beschaffenheit des Plangebietes - wird die Bestockung ohne detaillierter Bewertung als unkontrollierter Bewuchs bezeichnet, der sich durch die Geländeauffassung frei ausgebildet hat.

Um die forstrechtlich relevanten Belange auf der überplanten Fläche zu wahren und damit ein verwertbares Prüfergebnis zu erzielen, ist daher nicht möglich, ohne eine Flächenbegehung den aktuellen Flächenzustand im Status Quo einzuschätzen bzw. zu beurteilen.

Die untere Forstbehörde stimmt unter Bezugnahme der Luftbildausweisungen der Planung zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 26 der Stadt Grimmen nicht zu.

Für weitere Nachfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Robert-Marc Berger
Forstamtsleiter

