

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Niepars
Die Bürgermeisterin
Über die Amtsvorsteherin
des Amtes Niepars
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 28. Mai 2019
Mein Zeichen: 43.42.01.02 10067-18-41
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Team: Bauleitplanung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357 2933
Fax: 03831 357 442910
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de

Datum: 09.07.2019

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gut Obermützkow - Lebensraum für Menschen mit Demenz" der Gemeinde Niepars hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Schilling,

mit Schreiben vom 28. Mai 2019 (Posteingang: 29. Mai 2019) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 3. Mai 2019
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 3. Mai 2019

Es wurde seitens der Fachabteilungen folgende Stellungnahme erarbeitet:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 13. März 2019 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Punkte werden weiterhin aufrechterhalten:

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB u. a. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche/ Grünfläche“ festgesetzt. In der Planzeichenklärung erfolgt jedoch nur die Zweckbestimmung als Grünfläche. In Kapitel 3.4 (S. 21) wird wiederum von einer privaten Grünfläche „Retentionsfläche, Grünfläche“, dann aber wieder auch von einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ gesprochen. Die Unterlagen sind zwingend in Übereinstimmung zu bringen. Diese stehen derzeit in Widerspruch.

Die Bezeichnung zur Darstellung „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ hat nach der PlanZV Nr. 13 zu erfolgen. Textliche Ergänzungen wie „...Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft“, können gestrichen werden, da sie wiederholt werden.

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



Da entsprechend der Planzeichnung Bäume erhalten werden sollen, empfehle ich diese in den Planunterlagen durch eine entsprechende Auflistung einschließlich Bezeichnung mit aufzunehmen. Die Planzeichnung und Begründung sind dahingehend zu ergänzen.

Die vorhandenen Biotope außerhalb des Plangeltungsbereiches sind eindeutiger zu kennzeichnen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind weiterhin unzureichend. Entgegen § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgte keine Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dem nicht gerecht. Die Festsetzung der Zweckbestimmung hat in der Form zu erfolgen, wie sie dem jeweiligen ersten Absatz der normierten Baugebiete zu entnehmen ist. Zudem sollte die Zweckbestimmung „Lebensraum“ nochmals überprüft werden, diese Bezeichnung geht nicht mit dem Baugesetzbuch konform. Ich empfehle die Zweckbestimmung Nutzungsoffen zu gestalten, damit könnten auch andere Nutzungen zugelassen werden.

Die Unterteilung der Sondergebiete 1 bis 3 sollten weiterhin jeweils in allgemein und ausnahmsweise zulässig erfolgen.

In der Begründung erfolgt ebenfalls keine Unterteilung der allgemein bzw. ausnahmsweisen zugelassenen Nutzung und sollte daher ergänzt werden.

Weiterhin ergehen folgende Hinweise:

Gemäß der Begründung in Kapitel 3.9 sind Fachplanungen von dem Bebauungsplan tangiert, u. a. betroffen sind Baudenkmale und die Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars (Kap. 3.11). Die Fachplanungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung und der Begründung zu vermerken. Bei den Fachplanungen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen und nicht um Hinweise. Die Unterlagen sollten dahingehend überarbeitet werden.

Bauaufsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass im Textteil B die Überschrift, die Rechtsgrundlagen und die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, deren Zweckbestimmung und die Festsetzungen zum Sondergebiet 1 (Überschrift) fehlen.

Umweltschutz

Belange des Immissionsschutzes:

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Belange Altlasten / Bodenschutz:

Der geotechnische Bericht der IB.M. Geotechnik vom 17. April 2019 zur Beurteilung der Standsicherheit des Bauvorhabens ist als orientierende Bodenuntersuchung i. S. d. Bundesbodenschutzgesetz nicht ausreichend. Ein wesentliches Kriterium für das Vorgehen bei der orientierenden Untersuchung ist dabei die Gefahrenbeurteilung, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung durch folgende Wirkungspfade charakterisiert wird: Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser. Die im geotechnischen Bericht vom 17. April 2019 empfohlene Beprobung nach LAGA TR Boden Mitteilung 20 behandelt lediglich die abfallrechtliche Entscheidung einer Verwertung bzw. Beseitigung der Aushubböden, jedoch nicht die bodenschutzrechtliche Beurteilung des Umgangs mit der Altlast in Bezug auf die sensible Folgenutzung.

Während der Baumaßnahmen sollte daher eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein altlastenerfahrenes Ingenieurbüro stattfinden. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist nach deren Abschluss bei der unteren Bodenschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich einzureichen.

Entgegen den Ausführungen zu den Altlasten auf Seite 12 des Geotechnischen Berichtes handelt es sich um eine im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altlast. Konkrete Anhaltspunkte für die Altlast haben sich durch die erhöhten PAK- und MKW-Gehalte und des überschrittenen Benzo(a)pyrenwertes in der BS 9/19 bereits bestätigt.

Wegen den aus Gründen der Standsicherheit auf der gesamten Gründungsfläche stattfindenden Bodenaustauschmaßnahmen, wird zunächst davon ausgegangen, dass die infolge der Altlast vorhandenen Bodenkontaminationen damit beseitigt werden.

Da der Altstandort zwei Tankstellen, eine Dieselkraftstoff- und eine Vergaserkraftstofftankstelle, umfasst und die konkrete Lage der zweiten bzw. beider Tankstellen nicht genau bekannt ist, sollten für den Fall der Feststellung weiterer schädlicher Bodenveränderungen (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) bzw. des Antreffens der Tankstelle im Zuge der Baumaßnahmen detailliertere Nachuntersuchungen auf die tankstellentypischen Parameter MKW, PAK, BETX durchgeführt werden. Die weiteren Bodenuntersuchungen sind dann mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

Der während der Baumaßnahmen anfallende Aushubboden ist gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Tabelle II.2-1 durch ein akkreditiertes Labor gemäß den geltenden Regeln zu untersuchen. Je angefangene 500 m³ Bodenmaterial bzw. Bodenhauwerk, welches aufgebracht werden soll, ist eine repräsentative analytische Untersuchung auf die Parameter gemäß der LAGA TR Boden, Tabelle II.1.2-2 (siehe Punkt 1.b) nach DIN EN 13657 Pkt. 9.4 vor dem Einbau durchzuführen. In Abhängigkeit dieser Untersuchungsergebnisse ist unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten der Verwertungs- bzw. Beseitigungsweg festzulegen. Der abgeschobene bzw. ausgehobene Boden ist entsprechend der Bodenschichten unvermischt getrennt zwischenzulagern. Die Aushubböden bzw. Bodenhauwerke sind vor Schadstoffauswaschungen durch Niederschläge mittels Folienabdeckung zu sichern. Die Analysenberichte sind dem Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde (Frau Heuer), unverzüglich vorzulegen.

Unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten sind Böden mit Zuordnungswerten $\leq Z 2$ gemäß LAGA als nicht gefährlicher Abfall zur Verwertung einzustufen. Das Material kann unter Berücksichtigung der für die Zuordnungswerte $\leq Z 2$ geltenden Einbaubeschränkungen wiederverwertet werden. Böden mit Zuordnungswerten $> Z 2$ gemäß LAGA sind dagegen als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen. Die Nachweisführung hat mittels Einzelentsorgungsnachweis sowie dem Begleitscheinverfahren zu erfolgen. Als Entsorgungsanlagen kommen Sonderabfalldeponien bzw. Bodenbehandlungsanlagen in Betracht.

Wasserwirtschaft

Grundwasser: Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Belange des Grundwasserschutzes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Oberflächengewässer: Im Westen des Plangebietes befindet sich mit dem Graben 25/13-1 ein Gewässer II. Ordnung. Der Graben ist im Plangebiet verrohrt. Maßnahmen, die die Unterhaltung des Gewässers unmöglich machen oder erschweren, sind zu unterlassen (§ 41

Abs. 2 WHG). Entsprechend ist die Grabentrasse von baulichen Anlagen und Gehölzpflanzungen freizuhalten. In den Entwurf des B-Planes vom 3. Mai 2019 sind nun konkrete Festlegungen in die Planzeichnung und den Textteil des B-Planes aufgenommen worden. Auf dem Flurstück 84 (Gemarkung Obermützkow, Flur 1) verläuft entsprechend Altunterlagen von der Straße „Am Ziegelberg“ bis etwa km 0+900 des o. g. Grabens 25/3-1 noch ein teilweise verrohrter Graben ohne Widmung, der nun als Verkehrsfläche bzw. Sondergebiet (SO1) überplant wird. Zustand und Funktion des Grabens sind zu ermitteln. Die Verfüllung des offenen Grabens bzw. der Rückbau ggf. vorhandener verrohrter Bereiche kann nur dann erfolgen, wenn der Graben entweder keine Entwässerungsfunktion mehr erfüllt oder seine Funktion anderweitig ersetzt wird. Dies ist abschließend mit der Erschließungsplanung zu klären.

Die im Plangebiet befindlichen stehenden Kleingewässer sind zu erhalten.

Niederschlagswasser: Die Versickerung des auf den Dach- und befestigten Freiflächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Ein Teil des auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Wassers soll in den nördlichen Teich mit Überlauf zum Graben 25/13-1 eingeleitet werden. Das ausreichende Rückhaltevolumen des Teiches ist nachzuweisen. Das auf den übrigen Flächen, die aufgrund der Gefällesituation nicht in den nördlichen Teich entwässern können, anfallende Wasser soll im Süden des Plangebietes direkt in den Graben 25/13-1 eingeleitet werden. Sofern die noch ausstehende Mengenermittlung eine notwendige Drosselung ergibt, sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Details zu den Einleitstellen sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ abzustimmen.

Für die Einleitung des auf den Dach- und befestigten Freiflächen gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die detaillierte Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen und eine Bewertung nach DWA M 153 ist den Antragsunterlagen beizufügen.

Schmutzwasser: Das im Vorhabengebiet anfallende Schmutzwasser soll dem Abwasserbeseitigungspflichtigen übergeben werden. Die Kläranlage Obermützkow grenzt im Nordwesten an das Plangebiet an. Die aktuelle Kapazität der Kläranlage reicht nur für einen Teil der neu anzuschließenden Einwohnerwerte, so dass eine Erweiterung erforderlich ist. Erste Vorabstimmungen mit der REWA GmbH als Betreiber der Anlage hierzu haben unter Einbeziehung der unteren Wasserbehörde stattgefunden. Die einzelnen Häuser können nur in Betrieb genommen werden, wenn die ordnungsgemäße Reinigung des Schmutzwassers gesichert ist. Der zeitliche Rahmen (schrittweise Inbetriebnahme der einzelnen Häuser sowie baurechtliches Genehmigungsverfahren und Umsetzung der Erweiterung der Kläranlage) ist in der Erschließungsplanung darzustellen. Es ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des gereinigten Abwassers aus der Kläranlage in den Graben 25/13-1 zu beantragen.

Die auf dem Flurstück 81/19 (Gemarkung Obermützkow, Flur 1) bestehende öffentliche Schmutzwasserleitung von den Grundstücken mit Wohnbebauung südlich des Plangebietes bis zur Hauptsammelleitung in der Straße am Ziegelberg soll verlegt werden. Der Anschluss aller angeschlossenen Grundstücke ist sicher zu stellen.

Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Planung noch nicht vollständig berücksichtigt.

Die abzuarbeitende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) umfasst u. a. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). In der vorliegenden Planung wurden jedoch nur die Flächen berücksich-

tigt, die versiegelt werden können. Dadurch wird der Kompensationsbedarf nur zum Teil ermittelt. Es bleibt zu ergänzen.

Im Bereich der Versorgungsanlagen sollen gemäß Umweltbericht nur 250 m² versiegelt werden. Dies ist festzusetzen oder die gesamte Fläche zum Ansatz zu bringen. Entsiegelungsmaßnahmen können nur in Kombination mit anderen Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden (siehe S. 86 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Die Zufahrt ohne besondere Zweckbestimmung (am Teich, siehe Abbildung 1) kann nicht als versiegelter Wirtschaftsweg gelten und sollte zum Erhalt festgesetzt werden oder bei der Eingriffsbewertung Berücksichtigung finden.



Abbildung 1

Den vorgeschlagenen Maßnahmen wird grundsätzlich zugestimmt. Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen ist zu sichern (Zuordnungsfestsetzung, Dienstbarkeit, städtebaulicher Vertrag mit Umsetzungszeitpunkt, Kapitalstock für die Mähwiese - ohne Kapitalstock nur mit 2,0 anrechenbar). Für die Vorbereitung der Dienstbarkeiten bitte ich um Zusendung der dxf-Datei oder des shape-Datensatzes im amtlichen Koordinatensystem des Landes. Geprüft kann werden, ob der zusätzliche Kompensationsbedarf durch Erweiterung der Flächen gedeckt werden kann.

Der Biotoptypenzuordnung des nördlichen Kleingewässers kann nicht zugestimmt werden, da die Wasserfläche nicht vegetationsfrei ist (siehe Abbildung).



Abbildung 2

Vielmehr wird die Vegetation aus Rohrkolben, Rohrglanzgras, Rauhaarigem Weidenröschen und Flutendem Schwaden gebildet, so dass das Gewässer als Biotop geschützt ist. Gleichwohl lässt sich durch Instandsetzung des Überlaufes der Wasserstand anheben. Die bloße Festsetzung als Rückhaltebecken ohne die Festlegung von Schutzmaßnahmen (z. B. 5-m-Saumstreifen, Ausschluss schädigender Eingriffe) bedarf dagegen der Ausnahme vom Biotopschutz.

Die Fällung der geschützten Bäume bedarf der Naturschutzgenehmigung gemäß § 18 NatSchAG M-V und ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen (Formular siehe letzte Stellungnahme). Mit den geplanten Pflanzungen kann der Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass erbracht werden. Die Pflanzstandorte sind im Antrag in einer Karte anzugeben.

Die Ausnahme vom Biotopschutz für die Baumhecke wurde beantragt und an die anerkannten Naturschutzverbände zur Beteiligung weitergeleitet. Die Ausnahmegenehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Hinweise zum Artenschutz wurden in der Satzung textlich abgeschnitten und sind zu ergänzen. Für die Fledermäuse ist im Sinne des Worst-Case-Ansatzes die Anbringung von Quartieren vorgesehen. Dem Vorgehen kann gefolgt werden. Auf jeden Fall muss aufgenommen werden, dass die 20 Kästen für Gebäude bewohnende Arten auch deutlich vor Baubeginn an Bestandsgebäuden angebracht werden und dass der Standort mit einer fachkundigen Person abgestimmt und von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden muss. Hierzu ist die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung erforderlich, in deren Rahmen ein Kontrollbericht mit Dokumentation der Arbeiten (inkl. gegebenenfalls gefundener Quartiere von Fledermäusen und Amphibien). Den Aussagen zu den Amphibien wird gefolgt.

Gesundheit und Hygiene

Dem Vorhaben wird unter Beachtung folgender Punkte zugestimmt.

1. Im Planungsgebiet sind notwendigen Ver- und Entsorgungen gemäß den geltenden rechtlichen Vorgaben zu planen und zu bauen.
2. Bei einer eventuellen Neuverlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Verlegung hat durch eine Fachfirma zu erfolgen.
3. Neuverlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch den Fachdienst Gesundheit. Hierzu wird nach Fertigstellung eine Trinkwasserprobe entnommen, die auf die Einhaltung der Güteanforderungen gemäß Trinkwasserverordnung untersucht wird. Die Probenahme ist rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Inbetriebnahme anzumelden. Zur Vereinbarung eines Probenahmetermins wenden Sie sich bitte an Herrn Kutschke (03831/3572421).

Soziales

Der demografische Wandel macht auch vor unserem Landkreis nicht halt. Wir werden nicht nur immer älter, sondern die Zahl der demenziell Erkrankten nimmt zu. Die geplante Anlage des Lebensraumes für Menschen mit Demenz stellt eine Weiterentwicklung der pflegerischen Versorgung dar. Dass das „Demenzdorf“ im ländlichen Raum entstehen soll, ist kein Nachteil. Es sollen ebenso eine Physiotherapie, Friseur, Dorfladen u.a. entstehen. Die Entstehung und gemeinsame Nutzung der Daseinsvorsorgestrukturen wird auch die Gemeinde Niepars wieder beleben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3

Denkmalschutz

Baudenkmale

Im o. g. Gebiet sind Baudenkmale bekannt. Diese sind entsprechend meiner Stellungnahme vom 12. März 2019 im Plan kartiert worden und haben in der Planung Berücksichtigung gefunden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Bodendenkmale:

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

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

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

In der Präambel ist die Flurstücksnummer 81/9 der Gemarkung Obermützkow, Flur 1 in 81/19 zu ändern.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.

Begründung:

Im Punkt 1.3 „Lage und Umfang des Plangebietes“ ist die Flurstücksnummer 81/9 der Gemarkung Obermützkow, Flur 1 in 81/19 zu ändern. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.

Tiefbau

Die Stellungnahme vom 13. März 2019 ist weiterhin gültig.

Auszug der Stellungnahme vom 13. März 2019:

„Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob es sich bei den geplanten Verkehrsflächen um öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV handelt.

Sollte es sich um öffentliche Verkehrsflächen handeln, so ist für die Baumaßnahmen 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.

Bezüglich der Anbindung an die Landesstraße L 21 ist das Straßenbauamt Stralsund zu beteiligen.“

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Büro OLAF

Knieperdamm 74

18435 Stralsund

Auskunft erteilt: DenkmalGIS
Telefon: 0385 588 79 100
e-mail: poststelle@lakd-mv.de
Aktenzeichen: 190603_010004-03
Schwerin, den 24.06.2019

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 28.05.2019

Ihr Aktenzeichen kein

Gemeinde Niepars

Grundstueck Siehe Georeferenz

Georeferenz 138_5650, box, 25263.49 m2

33365113.21,6016915.82

33365113.21,6016723.37

33365244.48,6016723.37

33365244.48,6016915.82

33365113.21,6016915.82

END

END

Vorhaben Flächennutzungsplan und Bebauungsplans Nr. 12 „Demenzdorf Obermützkow“
der Gemeinde Niepars

Hier eingegangen 03.06.2019 10:52:42

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der
Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6
DSchG MV):

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere
Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Flächennutzungsplan

Allgemeines

Im Geltungsbereich der beabsichtigen Änderungen befinden sich nachfolgend
aufgeführte Einzeldenkmale: Teile der Gutsanlage, Gutstor und Allee.

Gemäß § 1 Abs. 1 und 5 BauGB sollen Planungen dazu beitragen, die städtebauliche
Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu
entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 5

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung Landesbibliothek Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 210

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Landesarchäologie
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 410

<http://www.kulturerbe-mv.de> E-Mail: poststelle@lakd-mv.de Fax: 0385 588 79 344

insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen
Dem trägt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht in ausreichendem Maße Rechnung.

Bedenken

Bedenken bestehen

1) gegen die Ausweisung eines Teils der als Denkmal geschützten Gutsanlage als sonstiges Sondergebiet mit dem Ziel der Neubebauung und Einrichtung einer neuen verkehrlichen Erschließung, was in den Genehmigungsverfahren zu Konflikten mit dem Denkmalrecht führen kann.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umweltprüfung die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf o. g. Schutzgüter zu prüfen sind. Hierzu ist eine Bestandserfassung mittels Geländekartierung durchzuführen, in die die im Vorhabensbereich und in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabengebiet befindlichen Denkmale, Strukturen und denkmalkonstituierenden Elemente der Anlage aufzunehmen und hinsichtlich der Art und Schwere der Betroffenheit zu bewerten sind. Für die Analyse sind außerdem historische Karten wie Karten der Preußischen Landesaufnahme (1877 - 1919) und historische topografische Karten (Messtischblätter 1919 -1945) hinzuzuziehen. Darüber hinaus sind wertbestimmende Merkmale insbesondere auch im Kulturlandschaftlichen Zusammenhang (Wirkräume, räumliche und inhaltliche Zusammenhänge) zu überprüfen und zu bewerten. Unter Berücksichtigung baudenkmalpflegerischer Aspekte ist eine Prüfung einzuhaltender Mindestabstände zu Baudenkmalen und zur Sicherung der räumlichen und visuellen Bezüge sowie der Einbindung in die Kulturlandschaft durchzuführen. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass die vorhandene Substanz und Struktur sowie das Erscheinungsbild der Baudenkmale keine Schädigung, Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

Anregungen

Es wird angeregt, die Bedenken auszuräumen und die Hinweise zu beachten.

Bebauungsplan

Allgemein

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 liegt in direkter Umgebung der als Einzeldenkmal geschützten Gutsanlage Obermützkow mit den Baudenkmalen Gutshaus, Speicher 1-3, Stall, Gutstor, Park und Allee. Darüber hinaus liegt der östliche Teil des Plangebiets innerhalb der geschützten Gutsanlage.

Es besteht die denkmalpflegerische Notwendigkeit, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Dem trägt die Planung nicht in hinreichendem Maße Rechnung.

Bedenken

1. bestehen gegen die Lage des Baufelds im SO 2, die erheblich von der

historischen Bebauungsstruktur der Gutsanlage abweicht, weil hierdurch Bauplanungsrecht für eine Bebauung und Nebenanlagen geschaffen wird, das in den Genehmigungsverfahren zu Konflikten mit dem Denkmalrecht führen kann.

2. bestehen weiterhin gegen die Ausweisung des südöstlichen Teils des Sondergebiets 1 mit zugehörigem Baufeld innerhalb der geschützten Gutshofanlage, weil hierdurch Bauplanungsrecht für eine Bebauung und Nebenanlagen geschaffen wird, das in den Genehmigungsverfahren zu Konflikten mit dem Denkmalrecht führen kann.

3. bestehen weiterhin gegen die geplante Quererschließung nördlich des so genannten Kutschstalls innerhalb der Gutsanlage, die eine Zerschneidung und demzufolge eine deutliche Veränderung der Grundrissstruktur der Gutsanlage zur Folge hat. Das in der Begründung zum B-Plan beigegefügte Luftbild von 1953 ist ausreichend aussagekräftig, die Bedenken auszuräumen.

Hinweise

1. Der aktuelle Stand der Denkmalliste wird von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen dort abgefragt werden.

2. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf o. g. Schutzgüter zu prüfen. Hierzu ist eine Bestandserfassung mittels Geländekartierung durchzuführen, in die die im Vorhabenbereich und in unmittelbarer Umgebung befindlichen Denkmale, Strukturen und denkmalkonstituierenden Elemente der Anlage aufzunehmen und hinsichtlich der Art und Schwere der Betroffenheit zu bewerten sind. Für die Analyse sind außerdem historische Karten wie Karten der Preußischen Landesaufnahme (1877 - 1919) und historische topografische Karten (Messtischblätter 1919 -1945) hinzuzuziehen. Darüber hinaus sind wertbestimmende Merkmale insbesondere auch im kulturlandschaftlichen Zusammenhang (Wirkräume, räumliche und inhaltliche Zusammenhänge) zu überprüfen und zu bewerten.

Unter Berücksichtigung baudenkmalpflegerischer Aspekte ist eine Prüfung einzuhaltender Mindestabstände zu Baudenkmalen und zur Sicherung der räumlichen und visuellen Bezüge sowie der Einbindung in die Kulturlandschaft durchzuführen. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass die vorhandene Substanz und Struktur sowie das Erscheinungsbild der Baudenkmale keine Schädigung, Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

Anregungen

Es wird angeregt, die Bedenken auszuräumen und die Hinweise zu beachten.

Vorgang besteht aus:

ORI190603_010004-03.xml

ORI190603_010004-03.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz

FE1D5D130E59E6BE53C48A2A0F6B6D34

24.06.2019 18:30:52

Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“

Der Verbandsvorsteher

-Körperschaft des öffentlichen Rechts-

Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“
Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund

Büro OLAF
Knieperdamm 74
18435 Stralsund

27. Juni 2019

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]
28.05.2019

[Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom]
Schmidt, 541622200a

Telefon/Fax 03831 293375 / 292546

Stellungnahme zum Entwurf B-Plan Nr. 12 „Demenzdorf Obermützkow“ und 2. Änderung des F-Planes der Gemeinde Niepars

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nehmen wir zum Entwurf des B-Planes Nr. 12 und zur 2. Änderung des F-Planes wie folgt erneut Stellung:

Das im Geltungsbereich des B-Planes befindliche Gewässer 2. Ordnung wurde entsprechend unserer Forderung mit einem entsprechenden Schutzstreifen von 10 m beidseitig ab Rohrachse versehen. Die Planzeichenerklärung ist hier entsprechend zu komplettieren.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Erschwerung der Gewässerunterhaltung gemäß § 65 LWaG i.V.m. § 3 GUVG die Erstattung von Mehrkosten nach sich ziehen kann. Als Erschwerung wären insbesondere anzusehen, die Beseitigung von Wurzeleinwüchsen und die Beschränkung der Baufreiheit durch Bebauungen, Befestigungen o.ä..

Hinweis:

1. Der nördliche Teich soll als Retentionsraum für die zukünftige Zwischenspeicherung des Regenwassers an den verrohrten Graben 25/13-1 genutzt werden. Die geplante Gewässerbenutzung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung der Erlaubnis und der Erarbeitung der Erschließungsplanung ist der Verband erneut zu beteiligen.
2. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind lt. Planzeichnung im Bereich des nördlichen (Retentions-)Teiches nicht geplant – unter Pkt. 4.5 der Begründung (Seite 57) wird jedoch im Absatz 2 auf die Pflanzung weiterer Bäume am nördlichen Gewässer sowie im Bereich des Parkplatzes verwiesen.
3. Die am westlichen Rand geplante Gehölzpflanzung hat ausschließlich flach wurzelnde Arten zu beinhalten.

Veränderungen bei den Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind dem Verband erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt, Geschäftsführerin