

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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



Gemeinde Mönchgut
Der Bürgermeister
Über den Amtsvorsteher
des Amtes Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Ihr Zeichen: 612602/20
Ihre Nachricht vom: 30. Juli 2018
Mein Zeichen: 43.42.01.02 10114-18-40
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: 11.09.2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2017 "Alt Reddevitz - Seerose" der Gemeinde Mönchgut

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

Sehr geehrter Herr Dr. Besch,

mit Schreiben vom 30. Juli 2018 (Posteingang: 1. August 2018) wurde ich um Äußerungen zum o.g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 13. Februar 2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 13. Februar 2018

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehende Bebauung (vier massive Gebäude) bestandsorientiert mit einer zeitgemäßen Nutzung zu sichern.

Die Gemeinde Mönchgut verfügt über den Teil-Flächennutzungsplan Middelhagen, in dem das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB soll laut Begründung auf der Seite 6 eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Bisher sind diesbezüglich bei mir noch keine Unterlagen eingegangen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, weshalb die Flurstücke 382/1 und 382/2 mit dem Planzeichen Nummer 15.14 der Anlage zur PlanZV abgegrenzt wurden. Laut Planzeichenerklärung wird das Maß der baulichen Nutzung (hier die GR) abgegrenzt, obwohl die Nutzungsschablone für beide Flurstücke eine GR von 200 m² ausweist.

In der Begründung auf der Seite 4 ist die Bezeichnung des sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Fremdenbeherbergung“ entsprechend der Planzeichnung in „Wohnen und Beherbergung“ zu ändern.

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



Auf der Seite 9 der Begründung wird dargelegt, dass die erforderlichen versiegelten Freiflächen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst gering zu beeinträchtigen. Eine entsprechende Festsetzung gibt es nicht.

Aufgrund der Lage im 200 m Küstenschutzstreifen gemäß § 89 LWaG ist das STALU VP im Verfahren zwingend zu beteiligen.

Da in der Planzeichnung keine Bäume zum Anpflanzen festgesetzt wurden, ist das entsprechende Planzeichen aus der Planzeichenerklärung zu entfernen.

Das zur Anwendung gelangte Planzeichen für die Firstrichtung ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

Da es sich laut Begründung auf der Seite 9 bei der Erschließungsstraße um eine Gemeindestraße handelt, ist in der Planzeichenerklärung die Straßenverkehrsfläche als öffentliche Straße auszuweisen.

Weiterhin ist in der Planzeichenerklärung beim Planzeichen für das sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ (gemäß Nutzungsschablone) einzufügen.

Ich mache darauf aufmerksam, dass die Planzeichenverordnung mit „PlanZV“ abgekürzt wird (siehe Legende).

In der Präambel ist der § 13a BauGB zu streichen, da das Regelverfahren und nicht das beschleunigte Verfahren zur Anwendung gelangt.

Zur besseren Lesbarkeit und Handhabung der Planung sollten im weiteren Verfahren die Planzeichnung Teil A, der textliche Teil B, die Planzeichenerklärung und die noch fehlenden Verfahrensvermerke auf einem Blatt zusammengeführt werden.

Bauaufsicht

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

Es werden folgende Hinweise zum Planungsrecht gegeben:

Um das auf der Seite 4 der Begründung zum B-Plan festgesetzte Ziel zu erreichen, die bestehende Bebauung bestandsorientiert mit einer zeitgemäßen Nutzung zu sichern, wird die Anwendung von örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachneigung, der Dachform und der Art der Bedachung u.ä. empfohlen.

Die jetzige alleinige Festsetzung zur zulässigen Fristhöhe von 11 m würde z.B. ein quaderförmiges Gebäude von 200 m² mit einem Flachdach und einer absoluten Höhe von 7,00 m möglich machen.

Wasserwirtschaft

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des B-Plangebietes erfolgt momentan über eigene Wasserversorgungsanlagen (private Brunnen):

Die Gehöfte Nr. 37 und 38 (Flurstücke 382/1 und 382/4) nutzen gemeinsam einen Brunnen. Die jetzigen Eigentümer Herr Holger Meyn und die Eheleute Niebusch sind im Besitz einer wasserrechtlichen Erlaubnis WE 56/Bru/ 05a bzw. 05b/2014 vom 13. November 2014, zuletzt geändert am 28. November 2014. Diese gestatten ihnen die Grundwasserentnahme von jeweils 1,05 m³ pro Tag für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2029.

Das Gehöft Nr. 39+39a (Flurstück 384) versorgt sich ebenfalls aus einem eigenen Brunnen. Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 23/Bru/12/00 für die Grundwasserentnahme von 2,5 m³/d wurde durch die untere Wasserbehörde an den damaligen Grundstückseigentümer, Herrn Pahl, am 9. Juli 2002 erteilt. Diese Erlaubnis ist jedoch am 31. Dezember 2012 abgelaufen. Eine neue Erlaubnis wurde vom neuen Eigentümer Thomas Schmidt bei der unteren Wasserbehörde nicht beantragt.

Somit kann eine dauerhaft gesicherte TW-Versorgung für dieses Grundstück momentan nicht bestätigt werden.

Grundsätzlich obliegt die Pflicht zur Wasserversorgung auf der Insel Rügen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Nach einer mündlichen Aussage des ZWAR beabsichtigt dieser, das gesamte Areal des Reddevitzer Höfts öffentlich zu erschließen.

Die untere Wasserbehörde begrüßt diese Planung und fordert die Gemeinde auf, die Fortführung dieser Bauleitplanung auf eine öffentliche TW-Versorgung abzustellen. Die Trinkwasserversorgung ist dann, nach dem Vorliegen der technischen Voraussetzungen, durch die Anbindung an das öffentliche TW-Netz zu realisieren.

Schmutzwasser

Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung des Bestandes aller Teilflächen mittels Kleinkläranlagen:

Die Gehöfte Nr. 37 und 38 (Flurstücke 382/1 und 382/4) nutzen gemeinsam eine Kleinkläranlage. Das darin gereinigte Schmutzwasser wird mit der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 22. Januar 2004 (Az. STAUN HAST 310/5242.2.113/RÜG/03/819) direkt in die Hagenschen Wiek eingeleitet. Diese Erlaubnis läuft zum 31. Dezember 2018 aus. Eine neue Erlaubnis ist bei der für Gewässer I. Ordnung zuständigen unteren Wasserbehörde, STALU VP, bereits beantragt.

Für die Objekte Nr. 39+39a kann eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung nicht bestätigt werden. Es existieren hierfür keine wasserrechtlichen Erlaubnisse sowohl beim STALU VP als auch bei der unteren Wasserbehörde des LK VR. Bekannt ist nur, dass eine letzte Schlammentsorgung einer Grube im Jahre 2016 vom damaligen Grundstückseigentümer veranlasst wurde (Telefonat mit dem ZWAR am 7. September 2018).

Es besteht hier der Verdacht, dass die Schmutzwasserentsorgung mittels einer alten, nicht den a.a.R.d.T. entsprechenden bzw. sanierungsbedürftigen Klärgrube stattfindet.

Die untere Wasserbehörde wird diesem Verdacht nachgehen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken versickert werden (Punkt 2.4.2 der Begründung).

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4

LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, z.B. durch *eine Baugrunduntersuchung*, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Im ländlichen Raum ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümer das Erlaubniserfordernis.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 200 m Küstenschutzstreifens/Küstenschutzgebietes gemäß § 136 Abs. 1 LWaG und ist auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes durch das STALU Vorpommern beurteilen zu lassen.

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 ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Die Flurstücksnummer 382/2 ist in 382/3 zu ändern.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und -grenzpunkte.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Die Verfahrensvermerke fehlen.

In der *Begründung* unter Punkt 1.1.1) „Geltungsbereich/Lage des Plangebietes“ ist die Flurstücksnummer 382/2 in 382/3 zu ändern.

Sonstiges

Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Middelhagen“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

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:

Da keine Baumaßnahmen an der öffentlichen Verkehrsfläche geplant sind, sind Belange des Tiefbaus nicht berührt.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



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

Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Telefon: 03831 / 696-1097
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: beate.hausmann@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Hausmann
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/163/18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 11.09.2018

Bebauungsplan Nr. I/2017 „Alt Reddevitz-Seerose“ der Gemeinde Mönchgut

Sehr geehrter Herr Andreas,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zur im Betreff genannten Planungsabsicht.

Mir wurde der Bebauungsplan Nr. I/2017 „Alt Reddevitz-Seerose“ Vorentwurfsfassung vom 02.08.2017, Stand 13.02.2018, zur Stellungnahme übergeben.

Gewässer I. Ordnung, in der Zuständigkeit des StALU VP befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen, Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe sowie durch das StALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen werden nicht berührt.

Wie unter Punkt 1.4.1 dargelegt, ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,45 m HN (entspricht 2,60 m NHN) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Entsprechend den eingereichten Unterlagen befindet sich das Plangebiet auf einer Höhenlage von über 3,50 m NHN und es besteht, wie dargelegt, keine Überflutungsgefahr.

Eine **naturschutzfachliche** Zuständigkeit besteht nicht.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus Circus 1



Gemeinde Mönchgut
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Bearbeiterin: Kristina Brendler
E-Mail: k.brendler@suedostruegen.mvnet.de
Sachgebiet: Naturschutz, Grundlagen, Entwicklung
Telefon: 038301-8829-20
Fax: 038301-8829-50

Aktenzeichen: 5121.12 / 21 / Br
St.Nr.: 18161
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

13.09.2018

Ihr Zeichen / vom

Bebauungsplan Nr. I/2017 „Alt Reddevitz – Seerose“ der Gemeinde Mönchgut/OT Alt Reddevitz

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Mitteilung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

– Ihr Schreiben AZ 612602/20 vom 30.07.2018, eingegangen per E-Mail am 30.07.2018

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. I/2017 „Alt Reddevitz – Seerose“ der Gemeinde Mönchgut/OT Alt Reddevitz.

Als Beurteilungsgrundlage lag dazu der Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 13.02.2018) einschließlich der Begründung (Stand 13.02.2018) vor.

Standort:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/2017 „Alt Reddevitz – Seerose“ der Gemeinde Mönchgut/OT Alt Reddevitz liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen sowie vollständig innerhalb des 150-Meter-Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist direkt umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Direkt südlich grenzt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (frühere Bezeichnung FFH-Gebiet) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ an.

Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich die nach § 20 NatSchAG M-V bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotop:



Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur

Programm
Der Mensch und
die Biosphäre

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
Circus 1 18581 Putbus
Telefon: 038301 8829-0
Fax: 038301 8829-50
E-Mail: poststelle@suedostruegen.mvnet.de
Internet: www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de

- Steilküste 0,2 km westlich Alt Reddevitz (Fels- und Steilküsten, Röhrichtbestände und Riede, Strandwälle),
- Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst (Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichtbestände und Riede),
- Offenwasser Bodden (Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichtbestände und Riede),
- Gebüsch/Strauchgruppe; Saum/Böschung.

Zur Begründung:

1.4.2 Schutzgebiete:

Natura 2000-Gebiete:

Für die genannten Natura 2000-Gebiete ist durch eine Verträglichkeitsvorprüfung nachzuweisen, dass eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bzw. ihrer maßgeblichen Bestandteile nicht erfolgt.

150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen:

Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 können vom Absatz 1 Ausnahmen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V ist gesondert zu beantragen.

2.3. Festsetzungen/Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche:

In der Begründung ist formuliert, dass das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche bestandsorientiert festgesetzt werden, um eine bauliche Überprägung des Bestandes auszuschließen. Grundsätzlich soll gemäß Begründung für alle Grundstücke ein kleiner Spielraum für eine weitere Entwicklung vorgesehen werden, *„die sich jedoch nicht in zusätzlichen Hauptgebäuden niederschlagen soll, sondern allenfalls in untergeordneten Anbauten oder der Hauptanlage zuzurechnenden Nebenanlagen.“*

Die Umsetzung dieser Zielstellung sollte durch die Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen realisiert werden.

Weiterhin sollte die Begründung Aussagen enthalten, in welchem Verhältnis die festgesetzte Firsthöhe von 11 m NHN zu den vorhandenen Höhen der Bestandsgebäude steht.

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach dem Vorliegen des vollständigen Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgegeben werden.

Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Kristina Brendler



Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Programm
Der Mensch und
die Biosphäre

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

Circus 1 18581 Putbus

Telefon: 038301 8829-0

Fax: 038301 8829-50

E-Mail: poststelle@suedostruegen.mvnet.de

Internet: www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de