

2. Änderung Flächennutzungsplan

Gemeinde Breege

Während der öffentlichen Auslegung vom 31.7.2023 bis zum 01.09.2023 mit ausgelegte umweltrelevante Stellungnahmen

Amt Nord-Rügen

Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard

1. BAUAMT

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Gemeinde Breege
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 7. Dezember 2022
Mein Zeichen: 511.140.02.10340.22
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 103
Telefon: 03831 357-2938
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: andrina.aust@lk-vr.de
Datum: 31. Januar 2023

2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breege

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 (Posteingang: 7. Dezember 2022) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 10.000 mit Stand vom 15. November 2022
- Begründung mit Stand vom 15. November 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Breege strebt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 die Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer ca. 1 ha großen Wohnbaufläche an.

Die Gemeinde sollte im weiteren Verfahren sowohl den gewählten Geltungsbereich als auch die Wahl der Baugebietsdarstellung nach § 1 BauNVO aus nachfolgend genannten Gründen nochmals überdenken:

Eine dem gewählten Maßstab entsprechende Betrachtung fehlt innerhalb der Unterlagen. Überwiegend versteht sich die vorliegende Planung als Zulassungsvoraussetzung für den o.g. Bebauungsplan und betrachtet daher auch nur diesen Bereich. In den Ausführungen der Planungsalternativen (Pkt. 2.1) fehlt die Betrachtung in Bezug auf den gewählten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Die Bestandsaufnahme ist dahingehend ebenfalls zu konkretisieren. Welches Mischungsverhältnis besitzt die umliegende Bebauung? Ist für den gesamten Ortsteil weiterhin eine Ausweisung als gemischte Baufläche angebracht?

Zwar wird innerhalb der Begründung (Seite 7) dargestellt, dass sich aus der hier geplanten Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO „theoretisch“ sowohl reine Wohngebiete nach § 3 als auch allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO entwickeln lassen (§ 2 und § 4a werden in der Unterlage außer Betracht gelassen), jedoch ist sowohl dem städtebaulichen Konzept (Pkt. 2.1 und Abb. 5), als auch dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 28 bereits konkretere Nutzungsentwicklungen zum allgemeinen Wohngebiet hin zu ent-

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



nehmen. Dies sollte entsprechend auch in den Baugebietsdarstellungen (hier Ausweisung der Bebauung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie in der Betrachtung der Auswirkungen Berücksichtigung finden.

Es bleibt fraglich, ob sich aus der hier angestrebten zentralen Wohnflächenausweisung in Anbetracht der Verträglichkeit der Bauflächen ein reines Wohngebiet nach § 3 BauGB in Mitten einer gemischten Baufläche entwickeln lässt.

Da es wiederum, durch die neue Darstellung der zentralen Wohnbaufläche, offensichtlich nicht möglich sein wird, alle Baugebietskategorien nach § 5 bis § 7 BauNVO aus der hier übriggebliebenen gemischten Baufläche zu entwickeln, muss sich die Gemeinde in vorliegendem Verfahren mit der Entwicklung der gesamten Ortslage auseinandersetzen.

Entgegen dem gewählten Titel, werden unter dem Kapitel „Auswirkungen“ (Pkt. 3) derartige Betrachtungen nicht aufgeführt (welche Effekte auf den Bestand, den Ort und die Nutzer der Flächen sowie deren zukünftige möglichen Entwicklungen bestehen). Stattdessen findet durch die hier aufgelistete „Zusammenfassung“ (Pkt. 3.1), eine unzulässige Vorab-betrachtung und Bewertung „abwägungsrelevanter Belange“ statt, da hier lediglich bruchstückhaft einzelne und nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, *alle* zu berücksichtigen Belange aufgeführt und darüber hinaus bereits gewichtet worden sind (beispielsweise Wohnentwicklung hat Vorrang vor Tourismus und damit vor gewerblichen Betrieben). Damit wäre bereits zu diesem frühen Zeitpunkt des Verfahrens eine sachgerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aller Belange gegeneinander und untereinander gefährdet.

Im Übrigen ist es unverständlich, inwieweit eine touristischen Zweckentfremdung innerhalb des derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesenen Ortes bereits geschehen ist. „Eine Sicherung von Wohngebieten“ gegenüber einer Fehlentwicklung würde ein vorhandenes Wohngebiet voraussetzen (hier nicht der Fall).

Da hier keine zentrale Abwasserbeseitigung vorliegt, wäre die Ortslage Lobkevitz und damit auch die umliegende nach § 1 BauNVO gemischte Bauflächenausweisung korrekterweise gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen (Nr. 15.1 der PlanZV). Ich verweise hier jedoch auf meine nachfolgende Stellungnahme der Wasserwirtschaft. Der Konflikt ist zu klären.

Redaktionelle Hinweise

Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu erhöhen, sollten die nachrichtlich auf der Planzeichnung abgebildeten Darstellungen (oben, alt) optisch deutlicher von den durch die Planung hinzukommenden Darstellungen (unten, neu) abgegrenzt werden.

Innerhalb der Begründung (Seite 7) ist der Verweis auf § 4 BauGB zu korrigieren.

Umweltschutz

Es wird empfohlen vor Abriss der Gebäude ein Gefahrstoffkonzept zu erarbeiten, um gefahrlose Abriss- und Entsorgungsarbeiten durchzuführen.

Wasserwirtschaft

Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG):

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Wassertechnische Erschließung:

Die Pflicht zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die wassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind somit mit dem ZWAR zu vereinbaren und ggf. vertraglich zu regeln (Erschließungsvertrag).

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche TW- Netz zu realisieren.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist dem Zweckverband zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche SW- Kanalisation mit Überleitung zur KA Lobkevitze.

Einer dezentralen SW-beseitigung mittels einzelnen Grundstückskläranlagen wird nicht zugestimmt.

Niederschlagswasser:

Sollte der Zweckverband das Niederschlagswasser nicht abnehmen können gilt folgendes:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen (auch Erschließungsstraßen) 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.

Die hier in Rede stehenden Grundstücke sind nur z. T. in der Niederschlagswasserversicherungssatzung des ZWAR erfasst. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den 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 gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Im ländlichen Raum in allgemeinen und reinen Wohngebieten 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 (Baugrunduntersuchung).

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

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß den § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist durch den ZWAR bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen einzuholen.

Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) sind nicht direkt betroffen.

Naturschutz

Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen des Landschafts- und des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 28 „Lobkevitze“ wird bestätigt.

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 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

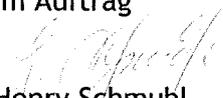
Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie.

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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fächgebietsleiter

Amt Nord-Rügen
Bauleitplanung
Ernst-Thalman-Straße 37
18551 Sagard

Abteilung Technologie

Bearbeiter: Herr Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen
Frau Riedel

Ihre Nachricht vom
06.12.2022

Unser Zeichen
St/330/22

18528 Bergen auf Rügen
31.01.2023

**Stellungnahme zur 2. Änderung des fortgeschriebenen F-Planes der
Gemeinde Breege / Bereich B-Plan Nr. 28 „Lobkevitz“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zum o. g. Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Bebauung erfolgt in diesem Ortsteil über öffentliche Anlagen des ZWAR. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für die Bauvorhaben in diesem Plangebiet.

Die innere Erschließung ist entsprechend neu aufzubauen.

2. Schmutzwasserentsorgung

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Wie in der Begründung zur F-Planänderung bereits dargelegt, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung der bebauten Grundstücke in Lobkevitz dezentral mittels vollbiologischen Kleinkläranlagen. Gleiches wäre auch aus Sicht des ZWAR für die Neubauten im Plangebiet möglich. Zuständige Genehmigungsbehörde dafür ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Vom Grundsatz her ist das Schmutzwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs.

1 Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

Die nächste Anschlussmöglichkeit an öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen besteht an der nord-östlich von Lobkevitz verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung. Zur Herstellung des Anschlusses wäre die Verlegung von Freispiegelkanalisation zur inneren Erschließung des Plangebietes und der Bau eines entsprechenden Pumpwerks mit längerer Druckleitung erforderlich.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

4. Löschwasserversorgung

Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert.

Über den sich nahe des Plangebietes befindenden Hydranten, Hy-Nr. 06008 können maximal 24,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.

Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben.

Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5. Breitbandausbau

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Lobkevitz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe.

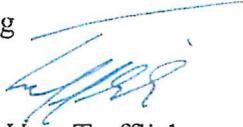
Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

6. Allgemeines

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 bis 3 u. 5) sind vom Bauherrn / Erschließungsträger zu übernehmen.

Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologe Trinkwasser