

Landkreis Vorpommern-Rügen **Amt West - Rügen**

Der Landrat

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

Amt West-Rügen
Die Amtsvorsteherin
für die Gemeinde Samtens
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Eingang am für		28. Sep. 2016			
AV	LVB	BM	FB1	FB2	
Ihr Zeichen:		61.26.38.BP07			
Ihre Nachricht vom:		18. August 2016			
Mein Zeichen:		43.42.01.02		10079/15-40	OV
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			
Zimmer:		103			
Telefon:		03831 357 2937			
Fax:		03831 357 442950			
E-Mail:		sylvia.tietze@lk-vr.de			
Datum:		21. September 2016			

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gutshof Frankenthal" der Gemeinde Samtens

hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Feichtinger,

mit Schreiben vom 18. August 2016 (Posteingang: 29. August 2016) wurde ich um Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Entwurf der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 29. Juni 2016
- Entwurf der Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 20. Juli 2016

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz sowie die Wiederherstellung des historischen Bildes des Gutshofes in Frankenthal. Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7 erfolgt eine 3. Änderung des F-Planes.

Die Aussage, dass die Hofanlage in Frankenthal unter Denkmalschutz steht, zieht sich wie ein roter Faden durch die gesamte Begründung (Seite 3, 5, 6, 10 und 36). Bereits in der Stellungnahme des Landkreises vom 4. März 2016 wurde darauf hingewiesen, dass es sich in Frankenthal um kein Denkmal laut Denkmalliste des Landkreises V-R handelt. Die untere Denkmalschutzbehörde bekräftigt wiederum, dass keine Baudenkmale vorhanden sind (siehe unter Punkt Denkmalschutz). Die gesamte Begründung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Ich der Begründung vermissem Aussagen zum eigentlichen Konzept der Dorfgemeinschaft in Frankenthal. Die geplanten Nutzungen der einzelnen Gebäude/Ruinen/Brachflächen mit Grundmauern sind völlig offen (Begründung Seite 7, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seite 9 und 10), obwohl entsprechende Baufelder festgesetzt wurden. Von insgesamt 11 Baufeldern wird für 6 Baufelder angegeben, dass perspektivisch gegebenenfalls ein Neubau erfolgen soll, d.h. im Außenbereich werden ohne Bauabsicht großzügige Baufelder auf un-



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

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444001
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE 65 1505 0500 0530 000407
BIC: NOLADE21GRW



IHRE BEHÖRDENUMMER
Mo - Fr: 08:00-18:00 Uhr

bebauten Flächen festgesetzt (davon 2 Baufelder mit ca. 50 m Länge) ohne konkrete Vorstellung einer zukünftigen Bebauung/Nutzung. Das Konzept der Dorfgemeinschaft für die Entwicklung von Frankenthal ist in der Begründung darzulegen.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten zulässigen Nutzungen sollten durch die Gemeinde nochmals überarbeitet werden.

So sind hier laut Anstrich Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich und überwiegend an Endverbraucher verkaufen. Hierzu gehören u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Die Begründung auf der Seite 7 führt ein geplantes Konzept mit Läden an. Ich bin bisher davon ausgegangen, dass in Frankenthal lediglich ein Laden errichtet werden soll, der hier von der Dorfgemeinschaft oder von anderen Dorfgemeinschaften auf der Insel Rügen produzierte Produkte verkaufen soll. Dass in Frankenthal ein Aldi, Famila, EDEKA-Markt o.ä. errichtet werden soll, dürfte nicht das Planungsziel der Gemeinde sein.

Offen bleibt weiterhin, in welcher Größenordnung in Frankenthal Beherbergungsbetriebe errichtet werden sollen. Die Begründung enthält keinerlei Angaben zur Bettenkapazität. Durch die Gemeinde ist zu prüfen, ob Beherbergungsbetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden sollten.

Betriebswohnungen sollten nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden (z.B. für Betriebsleiter, Aufsichtspersonal, in der Dorfgemeinschaft Tätige), um zu gewährleisten, dass das Betriebswohnen auch tatsächlich von untergeordneter Bedeutung bleibt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Gemeinde Samtens. Im Titel der Planzeichnung steht „Gemeinde Frankenthal“, die letzten beiden Verfahrensvermerke geben als Ort „Altefähr“ an. Die Fehler sind zu korrigieren.

In der Planzeichnung wird für die westlichen Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt, ohne diese näher zu definieren. In den textlichen Teil B ist eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt werden, wobei festzusetzen ist, ob es sich um private oder öffentliche Grünflächen handelt, da hiervon abhängt, ob der Eigentümer einen Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sowie einen Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB hat und die Gemeinde Vorkaufsrecht ausüben kann.

Die Planzeichnung wurde im südöstlichen Planbereich erweitert. Ich gehe davon aus, dass sich im Erweiterungsbereich die vorhandene Pflanzenkläranlage befindet. Sollte dies der Fall sein, ist der Standort der Kläranlage mit dem Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur PlanZV und der Zweckbestimmung Abwasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen.

Das Planzeichen zur Kennzeichnung des Bodendenkmals wurde nicht korrekt verwendet. Nach der jetzigen Darstellung liegt das Bodendenkmal außerhalb von Frankenthal, die rote Linie müsste nach innen zeigen. Weiterhin fehlt das Symbol „BD“ im Bereich des Bodendenkmals.

Gemäß § 1 der örtlichen Bauvorschriften sind Garagen, Carports u.a. mit Flachdächern unzulässig. Die im § 1 sowie in den §§ 2 und 3 zulässigen Abweichungen werden nicht näher definiert. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf § 31 BauGB.

§ 7 der örtlichen Bauvorschriften geht bezüglich der Ausnahme bei Denkmälern innerhalb der Satzung ins Leere, da im Planbereich keine Baudenkmale vorhanden sind.

In der Präambel ist der § 13 zu streichen, da es sich hier nicht um ein vereinfachtes Verfahren handelt.

Weiterhin sind die gesetzlichen Bezüge (BauGB und LBauO M-V) zu aktualisieren.

In der Planzeichenerklärung ist der Bezug zur PlanZV herzustellen und beim letzten Planzeichen der gesetzliche Bezug zu ergänzen.

Weiterhin ist bei allen Planzeichen der Planzeichenerklärung der Bezug zu § 9 Abs. 6 BauGB zu überprüfen, da es sich hier größtenteils um Festsetzungen handelt.

Bei der Fläche für Versorgungsanlagen ist der Bezug zu § 5 BauGB zu streichen, da es sich hier nicht um einen Flächennutzungsplan handelt.

Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist in den textlichen Teil B oder in die Planzeichnung Teil A aufzunehmen.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Wasserwirtschaft

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

Trinkwasser

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die Wasserversorgung ist mit ihm zu regeln.

Schmutzwasser

Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung des Flurstückes 16 mittels einer Pflanzenkläranlage mit der wasserrechtlichen Erlaubnis WE 079/KK+RW/175/2014 vom 17. März 2015 (befristet bis 31. Dezember 2030). Die erlaubte Einleitmenge entspricht 16 Einwohnerwerten (EW). Diese umfasst die Abwasserbehandlung des häuslichen Schmutzwassers ausschließlich aus dem *Bereich des Gutshauses, Frankenthal Nr. 7*.

Die Erlaubnisinhaber sind Frau Elke Neugebauer und Herr Harald Jeske als Privatpersonen, und nicht der Verein LebensGut Frankenthal e.V.

Nach Auskunft der Betreiber des Gutshauses soll demnächst mit dem Umbau des kleinen Kälberstalls auf dem Flurstück 10 begonnen werden. Dafür muss die vorhandene Pflanzenkläranlage entsprechend der vorgesehenen Nutzungen erweitert werden. Es ist dann recht-

zeitig ein Antrag auf Erweiterung und Änderung der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. In diesem Zusammenhang muss auch die Änderung des Erlaubnisinhabers erfolgen. Der Antrag ist daher vom LebensGut Frankenthal e.V. zu stellen.

Das Abwasser aus den gewerblichen Nutzungen, wie beispielsweise Mosterei, Molkerei, Käseerei sowie Schlachtung o.ä. darf nicht in die Pflanzenkläranlage und auch nicht in eine sonstige Kleinkläranlage geleitet werden. Das Abwasser, dessen Schmutzfracht sich erheblich von dem häuslichen Abwasser unterscheidet, kann nur in dichten abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dem ZWAR auf dem Wege der mobilen Abwasserentsorgung überlassen werden.

Mit Entwicklung und Konkretisierung des Nutzungskonzeptes für die Gutshofanlage muss auch die abwassertechnische Erschließung neu überplant werden. Laut der vorliegenden Bauleitplanung sind die übrigen Nutzungen 1-2 und 7-12 (Abb. 1 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) mit der bestehenden Abwasserentsorgung derzeit nicht abgesichert.

Für diese Nutzungen gilt die dauerhafte ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung momentan als nicht gesichert und muss daher erst geschaffen werden.

Hierzu ist der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Zusammenhang mit der Erweiterung der vorhandene Pflanzenkläranlage und/oder mit der Errichtung einer neuen zusätzlichen Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen bzw. eine Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen zeitnah zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass das anfallende Abwasser aus dem Bereich Gewerbe/Handwerksbereich den Eigenschaften des häuslichen Schmutzwassers entsprechen soll, um die Abwasserbehandlung vor Ort mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage vornehmen zu können.

Auch hier muss der Antragsteller der Verein als Vorhabenträger sein.

Niederschlagswasser (Punkt B 5 der Begründung)

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken dezentral versickert werden.

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. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Naturschutz

Im Plangebiet befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Die Beseitigung einer geschützten Allee sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten.

Die Planung (insbesondere die Sondergebiete 1 und 3) und die darin befindlichen Baugrenzen wurde auf Flächen angelegt, auf denen sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume befinden. Die betroffenen geschützten Einzelbäume sind zu erfassen und Ersatzpflanzungen vorzusehen.

An drei Stellen wurden im Planbereich mesophile Laubgebüsche kartiert. Ab einer Größe von 100 m² ist der Biotoptyp als gesetzlich geschütztes Biotop zu behandeln. Das könnte auch für ein Feldgehölz und einen ruderalisierten Sandmagerrasen zutreffen.

Die Löschwasserversorgung soll aus einem südöstlich angrenzenden Teich erfolgen. Da es sich hier um ein gesetzlich geschütztes Biotop (RUE06825 permanentes Kleingewässer mit Ufervegetation) handelt, ist das Gewässer nicht als Feuerlöschteich geeignet. Bei dem genannten Staubecken im Berglaser Holz ist sicher ein aufgelassener Kreidebruch gemeint. Auch dieses Gewässer ist als gesetzlich geschütztes Biotop (RUE 06912 aufgelassener Kreidebruch bei Berglase) erfasst. Das Gewässer und das Umfeld sind außerdem als FFH-Gebiet DE 1645-302 Kreidebruch bei Berglase ausgewiesen und steht daher als Löschwasserentnahmestelle nicht zur Verfügung.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bestätigt. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des B-Planes zu übernehmen.

Zu den vorgelegten Unterlagen zur Eingriffsregelung werden folgende Hinweise gegeben: Für die kompensationsmindernden Maßnahmen ist ein Kompensationswert vom 0 bis 0,9 zu verwenden, dauerhafte Entsiegelungen können mit einem Zuschlag von 0,5 berechnet werden. Der Leistungsfaktor wird nicht zur Berechnung herangezogen. Die dauerhafte Entsiegelung und die Anlage von, hier sehr hoch bewertetem, Grünland muss aber auch rechtlich gesichert werden. Teilflächen von 4 m² sind wegen der geringen Größe nicht geeignet.

Für die externe Kompensationsmaßnahme sind die aktuell vorhandenen Biotoptypen zu kartieren und zu bewerten. Nur wenn durch die Kompensationsmaßnahme eine Werterhöhung erfolgt, ist die Maßnahme geeignet.

Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahme wurde der Leistungsfaktor zu hoch angesetzt. Störwirkungen durch die anliegenden Sondergebietsflächen und die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind auf jeden Fall zu erwarten.

Für die Maßnahme ist ein Pflegeplan zu erarbeiten. Die Maßnahmenfläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern. Da die Maßnahme einer ständigen Pflege bedarf, ist dafür auch ein Kapitalstock anzulegen.

Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Alle im o.g. Gebiet bekannten Bodendenkmale sind korrekt in der Planzeichnung wieder gegeben. Daher sind die vorliegenden unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Kataster und Vermessung

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

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Die jeweiligen Fluren sind nicht bzw. falsch bezeichnet. Im nördlichen Teil (Flurstück 33/3) ist es die Flur 1 anstatt Flur 11 und im südwestlichen Teil (Flurstück 1) die Flur 12. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.

In der *Begründung* ist die Plangrundlage nicht bezeichnet.

Tiefbau

Zum o.g. B-Plan gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und der sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen.

Sollte eine Wendeanlage z.B. für Müllfahrzeuge erforderlich sein, ist diese ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06 zu bemessen und im B-Plan festzusetzen.

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.

Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Gegen die vorgelegten Planunterlagen bestehen keine Bedenken.

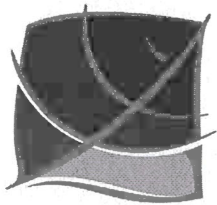
Es wird darauf hingewiesen, dass sich östlich des großen Stallgebäudes (Standort 1) in dem in den Boden eingelassenen Behälter (im Plan mit OSK bezeichnet) Abfälle befinden. Diese sind im Zuge der Bebauung ordnungsgemäß zu entsorgen.

Aus Sicht der Verkehrssicherung und -lenkung, des Immissionsschutzes, der Bauordnung sowie des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-P. Lender
Fachbereichsleiter



Landesforstamt West-Rügen
Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Eingang
am
für

21. Sep. 2016

B

AV	LVB	BM	FB1	FB2
Forstamt Rügen				

Forstamt Rügen • Pantow 13 • 18528 Zirkow

Amt West-Rügen
 Gemeinde Samtens
 Dorfplatz 2
 18573 Samtens

Bearbeitet von: Frau Hinte

Telefon: 038393-436531
 Fax: 098393-436548

E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382

Pantow, den 13. September 2016

Bebauungsplan Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ der Gemeinde Samtens

Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Ihre Unterlagen vom 18.08.2016, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Fischer,

im Süden und südlich an den Geltungsbereich des o. g. B-Plans grenzt der alte Gutspark, der gegenwärtig jedoch als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V¹ angesehen werden muss. Er befindet sich nach dem Forstamt vorliegenden Unterlagen im Eigentum der Gemeinde Samtens.

Erst wenn der Park in der Denkmalliste des Landkreises aufgenommen wurde, kann unter Vorlage eines Parkkonzeptes mit Gewährleistung der freien Begehrbarkeit der Parkanlage, eine ersatzlose Waldumwandlungsgenehmigung nach § 15 Abs. 7 Nr. 2 erteilt werden.

Eine gärtnerische Gestaltung mit der Absenkung des Bestockungsgrades auf unter 0,5 sind z. B. Kriterien dafür. In jedem Fall ist ein Genehmigungsverfahren nur mit Beteiligung der zuständigen Natur- und Denkmalschutzbehörden möglich.

Im Teil A des B-Planes und in der Biotopkartierung ist der am 10.03.2016 auf dem Flurstück 16 festgestellte Wald (siehe Anlage) nicht eingearbeitet worden. Der Wald ist in die Planung (auch in die Flächenbilanz) aufzunehmen.

Die vorhandenen Gebäude im südlichen Bereich (das Gutshaus und das westlich davon gelegene Gebäude) sollen mit Baufeldern versehen werden. Hier wird aber der nach § 20 Landeswaldgesetz festgelegte Waldabstand von 30 m wesentlich unterschritten. Er beträgt nur ca. 15 m. Dafür kann das forstbehördliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

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

Es besteht aber die Möglichkeit einer Waldumwandlung für einen Teilbereich (vor Aufnahme in die Denkmalliste) mit einem noch festzulegenden Ausgleich (Ersatzaufforstung) um das Vorhaben zeitnah umsetzen zu können. Ansonsten besteht für diese Gebäude nur Bestandsschutz.

Aus vorgenannten Gründen kann das forstbehördliche Einvernehmen leider noch nicht erteilt werden.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Pries
Forstamtsleiterin

Franken (

Waldgrenze Vor-Ort-Termin 10.3.16 Pries



**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



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

Amt West-Rügen
Bauamt
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Amt West - Rügen

Eingang
am
für 04. Okt. 2016

AV	LVB	BM	FB1	FB2

ALV FV BV OV

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.v-mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/19-1/16

(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 29.09.16

Bebauungsplan Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ der Gemeinde Samtens

Sehr geehrte Frau Fischer,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der weiteren Bearbeitung der Planung sind jedoch folgende Hinweise zu beachten.

Die in meiner Stellungnahme vom 03.02.16 gegebenen Hinweise wurden bisher nicht vollständig im Bebauungsplan berücksichtigt. Außerdem fehlt eine Bewertung der relevanten Immissionen und Emissionen. Dabei ist sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen.

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@staluvm.v-mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

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

Amt West-Rügen
Bauamt
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Amt West-Rügen					
Eingang am 04. Feb 2016					
AV	LVB	BM	FB1	FB2	
Telefon: 03831 / 696-1202			Telefax: 03831 / 696-2129		
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvmv-regierung.de					

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/19/16

(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 03.02.16

Bebauungsplan Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ der Gemeinde Samtens

Sehr geehrte Frau Fischer,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

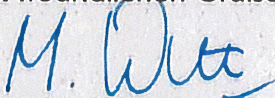
Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der weiteren Bearbeitung der Planung sind jedoch folgende Hinweise zu beachten: Ca. 380 m nördlich des Plangebietes befinden sich die Windenergieanlagen (WEA) der Windpark Frankenthal GmbH, wobei es sich nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt. Für die Erteilung der Genehmigung zum Bau und Betrieb der WEA wurde eine Schallimmissionsprognose durch die WINDconsult GmbH im Jahr 1996 erstellt. Nach dieser Schallimmissionsprognose ist am Immissionsort 2, der im Bereich der nördlichsten, bebauten Grundstücke der Ortslage Frankenthal liegt, ein Lärmimmissionspegel von 42 dB(A) zu erwarten. Für die Belange des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplan die Lärmwirkungen der WEA darzustellen und zu bewerten.

Des Weiteren sind im Plangebiet gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen, wie ein Gärtnereibetrieb vorgesehen. Es soll erläutert werden, wie gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen in Beziehung zur benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich Lärmwirkungen einzuschätzen sind.

Geplante gewerbliche Nutzungen und der Betrieb von WEA sind jeweils als Vorbelastungen im Sinne des Punktes 2.4 der TA Lärm einzustufen, sodass alle auf einen Immissionsort einwirkenden gewerblichen Lärmwirkungen als Gesamtbelastung zu berücksichtigen sind.

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@staluvmv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

Amt West-Rügen
Gemeinde Samtens
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Abteilung Technologie

Bearbeiter: Herr Krüger
Telefon: 03838 / 8004-167
E-Mail: krueger@zwar.de

Amt West - Rügen

Eingang
am 04. Okt. 2016

AV	LVB	BM	FB1	FB2
		ALV	FV	BV
				OV

Ihre Zeichen: 61.26.38.BP07
Ihre Nachricht: 26.08.2016
Unser Zeichen: 15.22/ST/204/16

18528 Bergen auf Rügen
27.09.2016

**Bebauungsplan Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ der Gemeinde Samtens
Beteiligung Offenlage
Stellungnahme als Träger öffentliche Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,
der ZWAR als Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 3 Abs. 1 Verbandssatzung i.V.m. §§ 40, 43 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) erklärt:

Zur Trinkwasserversorgung

Die Ortslage Frankenthal ist an die öffentliche Einrichtung Wasserversorgung angeschlossen. Das komplette innerörtliche Wasserverteilnetz ist jedoch privater Natur. Die Kapazitäten dessen sind uns bekannter Weise erschöpft. Diese Zustände sind mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 7 „Gutshof Frankenthal“ nicht vereinbar. Hier sind öffentliche und leistungsfähigere Versorgungsstrukturen im Geltungsbereich durch den Vorhabenträger zu schaffen. Darüber hinaus ist Sache des ZWAR.

Mittelfristig ist von unserer Seite die Heranführung einer neuen Versorgungsleitung aus dem Raum Samtens angedacht. Die Löschwasserversorgung kann gegenwärtig und künftig nicht über die öffentliche Einrichtung Wasserversorgung in Anspruch genommen werden.

Zur Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung auf den bislang genutzten Grundstücken im Ort erfolgt mittels dem Stand der Technik entsprechender Grundstücksabwasseranlagen. Grundstücksabwasseranlagen sind nicht Bestandteil der öffentlichen Einrichtung s. § 2 Pkt. 4 S. 1 Grundstücksabwasseranlagensatzung. Der ZWAR wird bisher regelmäßig von seiner Entsorgungspflicht befreit.

Insbesondere die beschriebene Nutzung des Plangebietes sowie die vorgesehene Erweiterung der vorhandenen „Kleinkläranlage-Gutshaus“ zu einer „Kleinkläranlage-Gutsanlage“, führen nicht zwangsläufig zum Erfordernis der öffentlichen Erschließung. Eine Kapazität von 50 EW klassifiziert solch eine Anlage weiterhin als Kleinkläranlage. Das Abwasser ist 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. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat ist hierin nicht näher bestimmt.

Verbandsvorsteher: Reinhard Liedtke
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen
Telefon (0 38 38) 80 04-0
Telefax (0 38 38) 80 04-924
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12
Email info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht Amtsgericht Stralsund
Register-Nr. HRA 1624
Steuernummer 082/144/01291
Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
BIC: BYLADEM1001



Die Schaffung öffentlicher Schmutzwasserbeseitigungsanlagen ist nicht notwendig, wirtschaftlich nicht vertretbar und zudem wasserwirtschaftlich unbegründet und muss, vor dem Hintergrund der kalkulierten Benutzungsgebühren für die Inanspruchnahme von öffentlichen Einrichtungen gem. § 1 Abwasserbeseitigungsgebührensatzung, abgelehnt werden. Ferner müssten Vorhaben die letztendlich zu einer Erhöhung der Benutzungsgebühren führen, vorher durch die Verbandsversammlung des ZWAR votiert sein.

Zur Niederschlagswasserentsorgung

Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Demnach sollte hier in erster Linie der Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung auf den einzelnen Grundstücken nachgegangen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht (Nachweis durch Bodengutachten) und die Versickerung durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich in den textlichen Festsetzungen der Satzung gesichert wird. Einzelne wasserrechtliche Erlaubnisverfahren für jedes Grundstück wären somit nicht mehr nötig. Die Entsorgungspflicht obläge dadurch bereits den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Sonstige Infrastruktur

Hierzu kann gegenwärtig keine Aussage getroffen werden.

Allgemeines / Voraussetzungen

Die innere Erschließung erfolgt auf der Grundlage einer entsprechenden Fachplanung und eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen übernimmt keine Planungs- und Erschließungsleistungen für die Erweiterung oder Herstellung satzungs- und regelwerksgerechter Anlagen zur öffentlichen Wasserversorgung und ggf. Abwasserbeseitigung im Bereich des Bebauungsplangebiets. Die Kostentragung richtet sich nach unseren entsprechenden satzungsrechtlichen und weiteren vertraglichen Bestimmungen.

Sollte die wasserbehördliche Stellungnahme des Landkreises meinen Aussagen grundsätzlich entgegenstehen, muss für den Fortgang des Bauleitplanverfahrens die Problematik vorher gelöst sein.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Krüger 

Anlage: - /

