

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Amt Mönchgut-Granitz
- Der Amtsvorsteher -
für die Gemeinde Middelhagen
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Ihr Zeichen: 612602/15
Ihre Nachricht vom: 23. Februar 2016
Mein Zeichen: 43.42.01.02 10082-15-40
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
Zimmer: 103
Telefon: 03831 357 2937
Fax: 03831 357 442950
E-Mail: sylvia.tietze@lk-vr.de
Datum: 11. April 2016

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. II/1996 "Ortslage Middelhagen" der Gemeinde Middelhagen hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Liedtke,

mit Schreiben vom 23. Februar 2016 (Posteingang: 25. Februar 2016) wurde ich um Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Entwurf der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 12. Januar 2016
- Entwurf der Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 12. Januar 2016

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und Mischgebieten in Middelhagen zur Förderung der örtlichen Wirtschaft. Der Gemeinde liegen bereits Interessenbekundungen lokaler Betriebe aus den Bereichen Baugewerbe, Landschaftsbau sowie der Transport- und Dienstleistungsbranche vor.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die in meiner Stellungnahme vom 11. November 2015 aufgeführten Belange wurden berücksichtigt. Es werden lediglich folgende Hinweise gegeben:

Bei der Angabe des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der Bezug zur 6. Änderung und Ergänzung des o.g. Bebauungsplanes herzustellen.

Die vorliegenden Planunterlagen sind in ihrer Zusammenstellung schwer händelbar, da die textlichen Festsetzungen nicht zusammenhängend aufgeführt sind, sondern durch andere Unterlagen (Deckblatt, Planzeichenerklärung und Planzeichnung) unterbrochen werden. Weiterhin fehlen die Verfahrensvermerke.



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



Zur besseren Lesbarkeit und Handhabung der Planung sollten im weiteren Verfahren die Planzeichnung Teil A, der textliche Teil B, die Planzeichenerklärung und die 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.

Folgende Bedenken bestehen hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben:

Textliche Festsetzung Nr.1.2.1) Traufhöhe:

Bei Bezug zur Höhenlage „gemessen Mitte der Fahrbahn auf Höhe der Mitte des Gebäudes“ fehlt der Regelquerschnitt Straße mit Höhe Fahrbahn. Im Baugenehmigungsverfahren wäre erst bei fertiggestellter Straße die Höhe „Mitte Fahrbahn“ bestimmbar.

Wasserwirtschaft

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf in der Fassung vom 28. Juli 2015 behält ihre Gültigkeit.

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 wäre zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes nicht geeignet, denn die Planunterlage soll sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster befinden.

Hier weicht teilweise die Darstellung der Grenzen der Flurstücke von der aktuellen Liegenschaftskarte ab. Teilweise sind Flurstücksgrenzen gar nicht dargestellt. Flurstücksnummern sind zu berichtigen. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und -grenzpunkte. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für die Übersichtskarte fehlt. In der Legende sollten alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters bezeichnet werden. Die Verfahrensvermerke fehlen.

In der *Begründung* unter Punkt 1.1) „Lage des Plangebiets/Geltungsbereich“ sind die aufgeführten Flurstücke zu überprüfen. Die Plangrundlage ist nicht hinreichend bezeichnet.

Sonstiges: Das Plangebiet befindet sich im Flurneuordnungsverfahren „Middelhagen“. Es gelten die gesetzlichen Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes.

Tiefbau

Zur 6. Änderung des o.g. B-Planes gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:

Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob es sich bei der Planstraße A um eine öffentliche oder private Straßenverkehrsfläche handelt. Dies sollte zum besseren Verständnis im Planentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eindeutig festgesetzt werden. Sollte es sich um eine private Verkehrsfläche handeln, werden Belange im Sinne des StrWG-MV nicht berührt.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen 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. Die Wendeanlage sollte ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bemessen sein und den Forderungen gem. RAST 06 entsprechen. In Nr. 6 der Planzeichenerklärung ist für die Verkehrsflächen Bezug auf § 9 Abs.1 Nr. 11 statt Nr. 12 zu nehmen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Frank-P. Lender
Fachbereichsleiter

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



Ⓟ

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

Amt Mönchgut-Granitz
eingegangen am:
12. April 2016

BM	AV	LVB	BA	KA	ATZD	ATG	KV
----	----	-----	----	----	------	-----	----

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

Bearbeitet von: Frau Malchow
Aktenzeichen: StALU VP12/5122/VR/09-2/12
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 08.04.2016

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Herrn Schubert
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

**6. Änderung und Ergänzung des BBP Nr.II/96 „Ortslage Middelhagen“ der
Gemeinde Middelhagen**

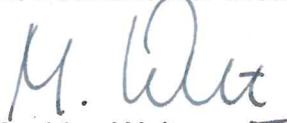
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die von Ihnen mit Posteingang vom 25.02.2016 eingereichten
Unterlagen.

Durch den vorliegenden Planungsvorentwurf werden die Belange meiner Abteilung
Naturschutz, Wasser und Boden nicht berührt.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden **Belange des Immissionsschutz-
und Abfallrechts** bestehen zur o.a. Planungsabsicht keine Bedenken. Ich verweise auf
den Hinweis meiner Stellungnahme vom 30.09.15.

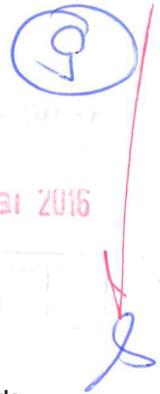
Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus Circus 1



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

Bearbeiterin: Kristina Brendler
E-Mail: k.brendler@suedostruegen.mvnet.de
Sachgebiet: Landschaftsplanung,
Siedlungsentwicklung, Ordnungswidrigkeiten
Telefon: 038301-8829-25
Fax: 038301-8829-50

Aktenzeichen: 5121.11 / 22 / Br
St.Nr.: 16085
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

27.04.2016

Ihr Zeichen / vom

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. II/1996 „Ortslage Middelhagen“ der Gemeinde Middelhagen

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

- Ihr Schreiben vom 23.02.2016, eingegangen am 25.02.2016

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. II/1996 „Ortslage Middelhagen“ der Gemeinde Middelhagen.

Als Bewertungsgrundlagen lagen dazu der Entwurf bestehend aus Planzeichnung im M 1: 1.000 und Textteil (Stand: 12.01.2016) sowie Begründung inklusive Umweltbericht (Stand: 12.01.2016) vor.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Teile des Geltungsbereiches der 6. Änderung liegen im EU Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südost-Rügen beginnt in einer Entfernung von ca. 350 m.



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

Begründung:

1.4.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet:

Das südlich der Ortslage Middelhagen liegende NSG „Salzwiesen bei Middelhagen“ ist keine Kernzone des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Dieser Sachverhalt ist zu korrigieren.

3.2. Umweltbericht/Pflanzen und Tiere:

Hier wird auf die Rauchschwalbenkolonie in der landwirtschaftlich genutzten Halle im Sondergebiet hingewiesen, sowie darauf, dass jegliche Veränderungen (der Halle) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen sind. Diese Aussage ist zu korrigieren, die zuständige Naturschutzbehörde ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen.

Für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ wurde im Zusammenhang mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde eine Natura 2000-Vorprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass das Vorhaben aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung und des geringen Planumfangs keine nachteiligen Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet haben wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes waren in der bereits vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Für eventuelle Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kristina Brendler

Amt Mönchgut-Granitz

eingegangen am:

18. April 2016

BM	AV	LVB	BA	KA	AfzD	AfG	KV
----	----	-----	----	----	------	-----	----

ZWAR



Zweckverband Wasserversorgung
und Abwasserbehandlung Rügen

- Der Verbandsvorsteher -

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

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

Abteilung Technologie

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

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

18528 Bergen auf Rügen

612602/15

25.02.2016

15.22/ST/042/16

13.04.2016

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 1996 „Ortslage Middelhagen“, Gemeinde Middelhagen 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:

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im mittelbaren öffentlichen Verkehrsbereich der Dorfstraße vorhanden.

Der Löschwasserbezug aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist zu keinen Teilen möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im mittelbaren öffentlichen Verkehrsbereich der Dorfstraße vorhanden.

Es werden Erschließungsbeiträge für die Inanspruchnahme der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage gem. unserer Schmutzwasserbeitragssatzung erhoben.

Niederschlagswasserentsorgung

Ist eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserbeseitigung auf Grund der örtlich herrschenden Verhältnisse nicht möglich, muss eine kanalgebundene öffentliche Anlage zur Abwasserableitung in einen geeigneten Vorfluter geschaffen werden.

Die Einleitung in das Vorflutgewässer sollte durch behördliche Erlaubnis gem. §§ 35 VwVfG M-V, § 8, 57 WHG vor Erlangung der Rechtskraft dieses Bauleitplanverfahrens zugesichert oder erteilt sein.

Breitbandausbau

Die Errichtung von Anlagen zur sogenannten Breitbandversorgung ist von unserer Seite nicht vorgesehen.

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



Allgemeines / bestimmte Voraussetzungen

Das Plangebiet muss hinsichtlich einer geordneten Erschließung zunächst grundlegend und umfassend erschließungsplanerisch betrachtet werden. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen übernimmt keine Planungs- und Erschließungsleistungen für die Anpassung und Herstellung satzungs- und regelwerksgerechter Anlagen zur öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Solcherart Leistungen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZWAR und dem Vorhabenträger geregelt. Dies gilt auch wenn die Gemeinde Middelhagen als Vorhabenträger auftritt.

Die gegenwärtig im Plangebiet liegende, dinglich gesicherte Abwasserdruckleitung soll planmäßig im Jahr 2017 erneuert werden. Die bestehende Leitungstrasse kollidiert aber weiterhin mit den Planungsvorstellungen der Gemeinde. Zwischen meiner letzten Stellungnahme zum Entwurf vom 18.11.2015 Aktenzeichen 15.22/ST/101/15 und heute hat sich am Planungsstand, die im Plangebiet gelegene Abwasserdruckleitung zu erneuern und dabei umzuverlegen, nichts geändert. Ob die angedachte Grundstücksbenutzung auf den Flurstücken 43/2, 46/4, zwar nur geänderte Leitungsführung außerhalb des B-Plangebietes, vereinbart werden kann ist nach wie vor als nicht gesichert anzusehen. Aus diesem Grund muss weiterhin darauf bestanden werden, an der nördlichen Plangebietsgrenze einen 6m breiten Streifen mit einem Leitungsrecht für die Umverlegung der Abwasserdruckleitung auszuweisen, solange die Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen einer Grunddienstbarkeit für den ZWAR entgegneten bzw. nicht bewilligt haben. Die Initiative zur Klärung hierfür darf vom Vorhabenträger ausgehen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Krüger

Anlage:

- Dienstbarkeitsbewilligungsformular Flurstück 43/2
- Dienstbarkeitsbewilligungsformular Flurstück 46/4
- Auszug Planentwurf v. 18.11.2015

Dienstbarkeitsbewilligung

Ich/Wir, der/die Eigentümer

Name abweichender Geburtsname Vorname Straße/Hausnummer Postleitzahl/Ort

bewillige/n hiermit, zu Lasten meines/r/unseres/r im

Grundbuch von _____ Blatt _____ eingetragenen Grundstücke/s:

Gemarkung **Philippshagen** Flur **3** Flurstück **43/2**

folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen einzutragen:

"Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist berechtigt, auf dem Flurstück 43/2, der Flur 3, der Gemarkung Philippshagen, Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung einschließlich Nebenanlagen zu erstellen, diese Anlagen dort dauernd zu belassen und zu betreiben, zu unterhalten und auszuwechseln, ferner das Flurstück zwecks Kontrolle und Ausführung dieser Arbeiten jederzeit von seinen Beauftragten betreten und erforderlichenfalls befahren zu lassen.

In einem Schutzstreifen von 6 m Breite (3 m rechts und 3 m links der Leitung, gemessen von der Rohrachse) bzw. 3 m Breite (gemessen von den Außenkanten der Anlagen) dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden. Anlagengefährdende Erdarbeiten sowie das Einbringen von Pfählen und Pfosten dürfen nicht vorgenommen werden. Auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Anlagen beeinträchtigt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."

Die Einräumung des bewilligten Rechts erfolgt durch den/die Bewilligenden unentgeltlich.

_____, _____ 2016

Unterschrift/en d. Eigentümer/s

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beantragt, die vorstehend bewilligte Dienstbarkeit zu seinen Gunsten im Grundbuch einzutragen und weist darauf hin, dass er als kommunale Körperschaft von den Gebühren beim Grundbuchamt befreit ist.

Bergen auf Rügen, _____ 2016

Rödiger
Geschäftsführer

Siegel

Schriftwechsel an: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Putbuser Chaussee 1
18528 Bergen auf Rügen

Telefon: (0 38 38) 8 00 40
Fax: (0 38 38) 80 04 24

Objekt:

Verteilung durch den Notar nach Beglaubigung:

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen

Dienstbarkeitsbewilligung

Ich/Wir, der/die Eigentümer

Name abweichender Geburtsname Vorname Straße/Hausnummer Postleitzahl/Ort

bewillige/n hiermit, zu Lasten meines/r/unseres/r im

Grundbuch von _____ Blatt _____ eingetragenen Grundstücke/s:

Gemarkung **Philipphagen** Flur **3** Flurstück **46/4**

folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen einzutragen:

"Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist berechtigt, auf dem Flurstück 46/4, der Flur 3, der Gemarkung Philipphagen, Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung einschließlich Nebenanlagen zu erstellen, diese Anlagen dort dauernd zu belassen und zu betreiben, zu unterhalten und auszuwechseln, ferner das Flurstück zwecks Kontrolle und Ausführung dieser Arbeiten jederzeit von seinen Beauftragten betreten und erforderlichenfalls befahren zu lassen.

In einem Schutzstreifen von 6 m Breite (3 m rechts und 3 m links der Leitung, gemessen von der Rohrachse) bzw. 3 m Breite (gemessen von den Außenkanten der Anlagen) dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden. Anlagengefährdende Erdarbeiten sowie das Einbringen von Pfählen und Pfosten dürfen nicht vorgenommen werden. Auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Anlagen beeinträchtigt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."

Die Einräumung des bewilligten Rechts erfolgt durch den/die Bewilligenden unentgeltlich.

_____, _____ 2016

Unterschrift/en d. Eigentümer/s

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beantragt, die vorstehend bewilligte Dienstbarkeit zu seinen Gunsten im Grundbuch einzutragen und weist darauf hin, dass er als kommunale Körperschaft von den Gebühren beim Grundbuchamt befreit ist.

Bergen auf Rügen, _____ 2016

Rödiger
Geschäftsführer

Siegel

Schriftwechsel an: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
Putbuser Chaussee 1
18528 Bergen auf Rügen

Telefon: (0 38 38) 8 00 40
Fax: (0 38 38) 80 04 24

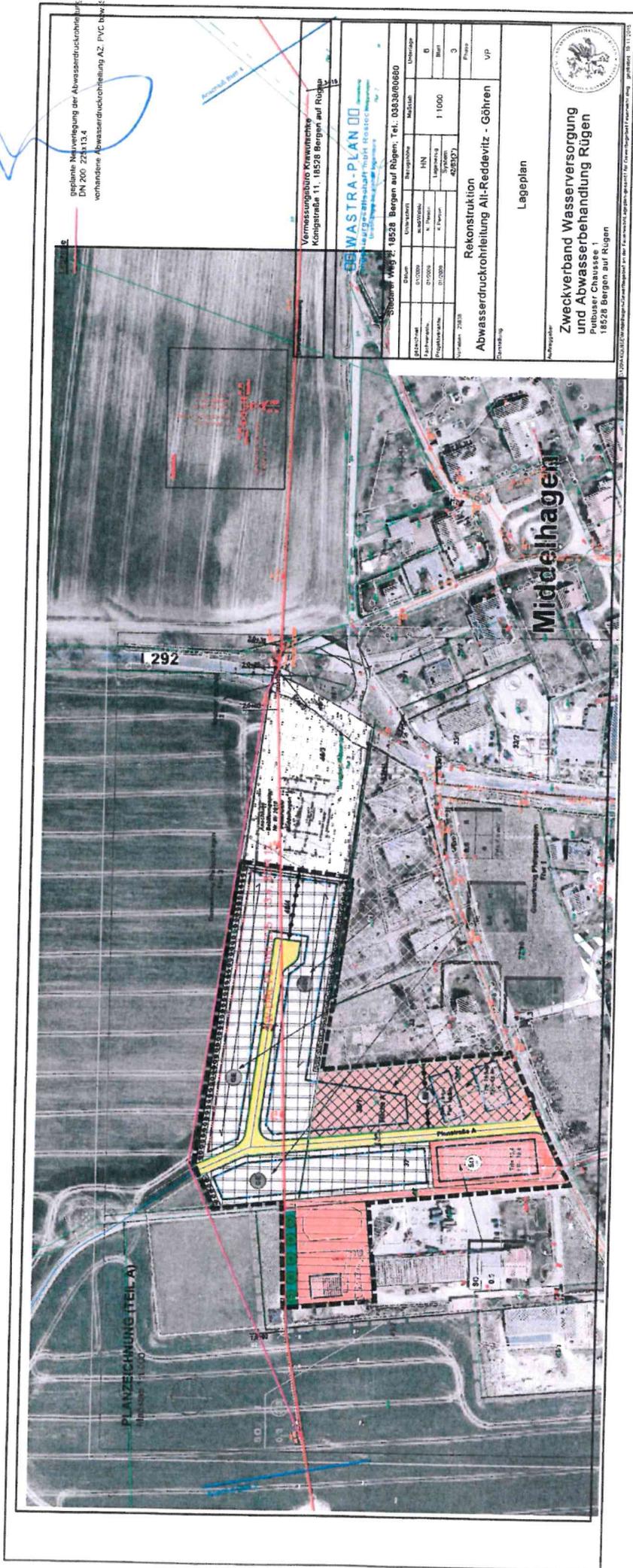
Objekt:

Verteilung durch den Notar nach Beglaubigung:

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen

Zweckverband Wasserversorgung
 und Abwasserbehandlung Rügen
 Putbusser Chaussee 1
 18528 Bergen auf Rügen

18.11.2015



Vermessungsbüro Krawinkel
 Königstraße 11, 18528 Bergen auf Rügen

STADT WEG 2: 18528 Bergen auf Rügen, Tel.: 03930/00680

Client	Umweltamt	Strassenname	Mischlast	Unterlage
Proj. Nr.	01/2008	01/2008	N/N	D
Proj. Name	Abwasser	Abwasser	1:1000	Berl
Proj. Datum	01/2008	01/2008	1:1000	3
Proj. Status	01/2008	01/2008	1:1000	3
Proj. Nr.	01/2008	01/2008	1:1000	3

BEWASTRA-PLAN

Rekonstruktion
 Abwasserdruckrohrleitung All-Reddevitz - Göhren

Lageplan

Zweckverband Wasserversorgung
 und Abwasserbehandlung Rügen
 Putbusser Chaussee 1
 18528 Bergen auf Rügen

gezeichnet: 18.11.2015

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



15. Okt. 2015



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher

Göhrener Weg 1

18586 Ostseebad Baabe

Ihr Schreiben: 18.09.2015

Ihr Zeichen: 612602/15

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-RÜG/Middelhagen-II/96-07
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 13.10.2015

**6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. II/1996 "Ortslage Middelhagen" der
Gemeinde Middelhagen, hier: Behördenbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltbericht,
Stand 28.07.2015**

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o.g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt und/oder ernsthaft anzunehmen. Deshalb sind im Rahmen der UVS/UVP bzw. der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Denkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Detaillierte Angaben zur Berücksichtigung der Denkmale in der UVS/UVP bzw. im Umweltbericht sind der Anlage zu dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V]. Die Weitergabe der übermittelten Angaben über die Lage von Bodendenkmalen an Dritte ist nicht zulässig [§ 5 (5) DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, VR

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

1 Anlage

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

**Archäologie und
Denkmalpflege**

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv

Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 13.10.2015 zum Az: **01-2-RÜG/Middelhagen-II/96-07**

Betr.: 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. II/1996 "Ortslage Middelhagen" der Gemeinde Middelhagen, hier: Behördenbeteiligung zum Vorentwurf mit Umweltbericht, Stand 28.07.2015

weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schirren, 0385/58879-516

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Untersuchungsraum zum o. g. Vorhaben Bodendenkmale vorhanden, die auf der beigefügten Karte eingetragen worden sind.

Die **Farbe Blau** kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

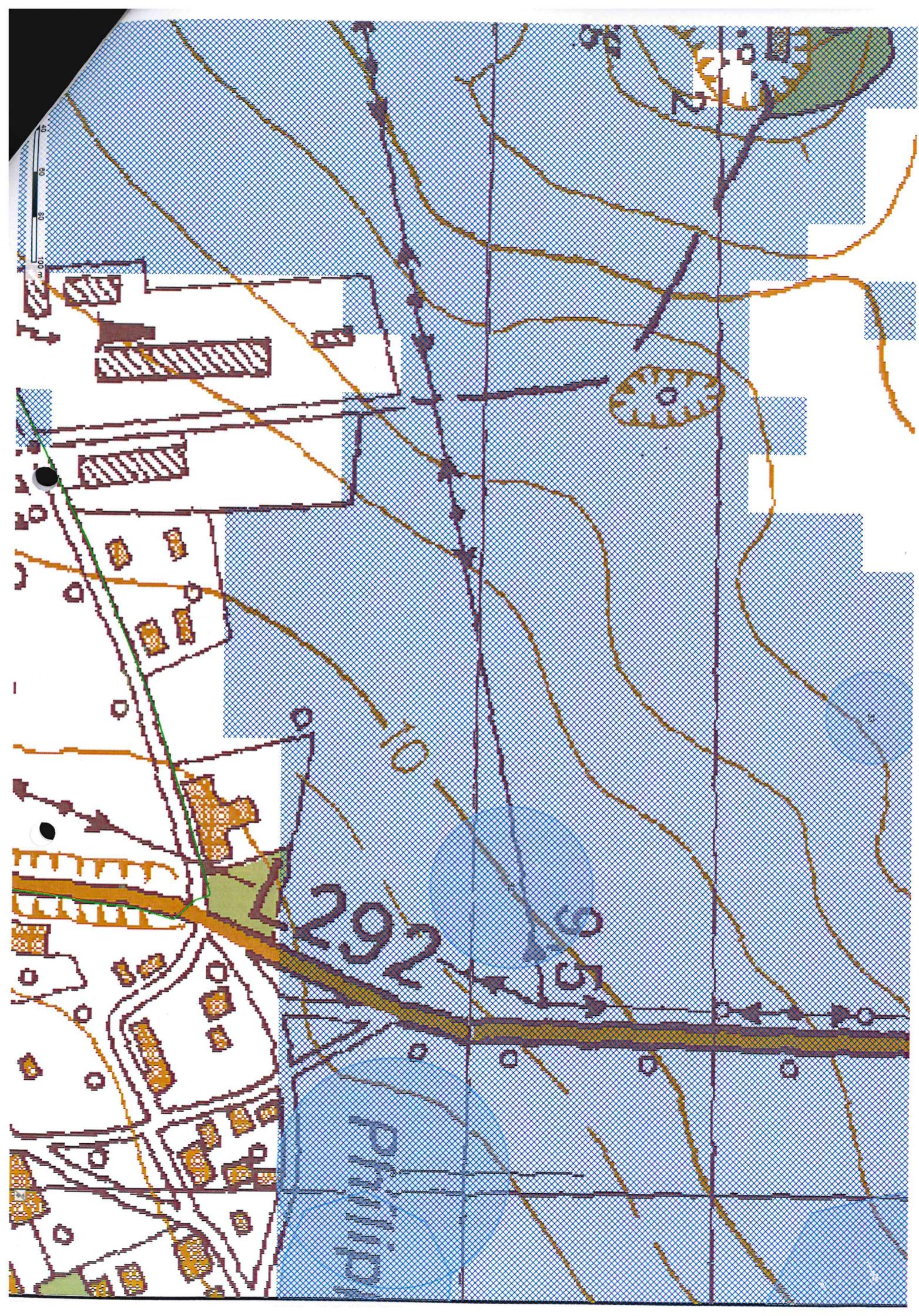
Die **blaue Schraffur** kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist.

Gemäß § 2 (1) UVPG sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Da der Vorhabensträger die entscheidungserheblichen Unterlagen für die UVP bereitzustellen hat [§ 6 (1) UVPG], ist durch diesen eine fachgerechte Untersuchung des Vorhabens bezüglich seiner Auswirkungen auf die Bodendenkmale in den gekennzeichneten Bereichen zu veranlassen.

Hinweise:

Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Die archäologische Prospektion / Voruntersuchung sollte bei linearen Bauvorhaben erst nach der endgültigen Linien- bzw. Trassenbestimmung durchgeführt werden. Für die Festlegung der Vorzugstrasse ist es aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ausreichend, die mit diesem Schreiben übermittelten aktenkundigen Bodendenkmale zu berücksichtigen.



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

23. Nov. 2015

Amt Mönchgut-Granitz
- Der Amtsvorsteher -
für die Gemeinde Middelhagen
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 18. September 2015
Mein Zeichen: 43.42.01.03 10082-15-40
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: **Bau und Planung**
Team: **Bauleitplanung**
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 103
Telefon: 03831 3831 357 2938
Fax: 03831 3831 357 442950
E-Mail: andrina.aust@lk-vr.de

Datum: 11. November 2015

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. II/1996 "Ortslage Middelhagen" der Gemeinde Middelhagen hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Liedtke,

mit Schreiben vom 18. September 2015 (Posteingang: 21. September 2015) wurde ich um Äußerung zum o.g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 28. Juli 2015
- Begründung (Vorentwurf) im Stand vom 28. Juli 2015

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Mit vorliegender Planung weist die Gemeinde Middelhagen eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gewerbegebiet aus und erweitert überdies ein vorhandenes Sonder- und ein Mischgebiet. Ziel der Planung ist die Förderung der örtlichen Wirtschaft. Der Gemeinde liegen bereits Interessenbekundungen lokaler Betriebe vor.

Die zugehörige 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Gemeinde im Parallelverfahren aufgestellt, sodass davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Im weiteren Planverfahren sollten folgende Belange berücksichtigt werden:

Innerhalb der Präambel fehlt noch der gesetzliche Bezug auf § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V). Ich weise auf die die Neufassung der Landesbauordnung vom 15. Oktober 2015 sowie die aktuelle Änderung des Baugesetzbuches durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 hin.



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: service@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
Kto.-Nr.: 530 000 407
BLZ: 150 505 00



Entsprechend dem Teil B des Ursprungsplanes sollten auch alle innerhalb der 6. Änderung und Ergänzung neu hinzugefügten textlichen Festsetzungen mit „zulässig sind: ...“ ausformuliert werden.

Obwohl der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb eines Vogelschutzgebietes liegt, wurden in der Begründung (Seite 9) keine Aussagen zur Verträglichkeit oder notwendigen FFH-Vorprüfung getroffen (z.B. wie beim Hochwasserschutz oder dem Biosphärenreservat). Im weiteren Planverfahren muss eine genaue Betrachtung des Schutzobjektes und eine Beteiligung des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen erfolgen.

Bei der Angabe des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der Bezug zur 6. Änderung und Ergänzung des o.g. Bebauungsplanes herzustellen.

Für die Gewerbegebiete wurden maximale Firsthöhen festgesetzt, welche entsprechend der Planzeichenerklärung über der noch auszubauenden Verkehrsfläche gemessen werden. Da bei Eckgrundstücken nicht immer eindeutig ist, welche Straßenmitte maßgeblich ist, wäre eine genauere Definition, z.B. innerhalb der textlichen Festsetzungen, empfehlenswert.

Das Planzeichen Nr. 13.2.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist in der Planzeichnung schlecht erkennbar. Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte eine genaue Zuordnung zu einer der bereits vorhandenen textlichen Festsetzung vorgenommen oder gegebenenfalls neue Festsetzungen formuliert werden.

Zwei Planzeichen innerhalb des Gewerbegebietes, welche einem Zugehörigkeitshaken von Flurstücken ähneln, konnten in der Planzeichenerklärung und somit ihrer Bedeutung nach nicht zugeordnet werden.

Sinnvoll wäre eine Markierung des Geltungsbereichs der 6. Änderung und Ergänzung innerhalb der Abbildung Nr. 1 (Begründung, Seite 7).

Die Begründung (Seite 7) bildet nicht den Stand des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fläche für den Gemeinbedarf) liegt dem Landkreis Vorpommern-Rügen derzeit erst zur Genehmigung vor.

Innerhalb der Planzeichnung sind der südliche Einfahrtsbereich der Planstraße A sowie die Grenze des Geltungsbereichs zeichnerisch nicht exakt. Der Bereich bedarf einer redaktionellen Änderung.

Die Aktualität der Flurstücke ist zu prüfen. Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen.

Bauaufsicht

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

Bei den Gebäuden mit weicher Bedachung, wie z. B. Schilf (zulässig im MI-Gebiet) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

- 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 im Text - Teil B oder in der Planzeichnung - Teil A aufzunehmen.

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

Die Einhaltung der Firsthöhen im MI-, GE- und GEe-Gebiet ist über die Mitte der Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Überprüfung dieser Festsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Höhenangabe der Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand in den relevanten Bereichen anzugeben.

Die textliche Festsetzung Punkt 1.1 GE-Gebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Hier sollten die zulässigen Nutzungen angegeben werden zumal nur die zulässig sind, die im angrenzenden Mischgebiet bereits vorhanden sind. Diese müssten doch zu fassen sein, um Eindeutigkeit zu erlangen.

Wasserwirtschaft

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

Bezüglich der wassertechnischen Erschließung sind folgende Belange zu beachten:

Die Pflicht zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowohl für Schmutz- als auch für Niederschlagswasser 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.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Begründung nicht beschrieben und konnte daher nicht beurteilt werden. Die Pflicht für die Niederschlagswasserbeseitigung obliegt dem ZWAR. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades der ausgewiesenen Ge- und GEe-Gebiete (GRZ 0,6) ist auf eine leitungsgebundene Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu orientieren. Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet ist auf die Trennkanalisation abzustellen und mit dem ZWAR abzustimmen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist durch den ZWAR die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bodenschutz

Laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen befindet sich auf dem Grundstück in der Gemarkung Middelhagen, Flur 3, Flurstück 42/2 eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Tankstelle.

Diese wird unter der Kennziffer AS_Z_73_0534 geführt. Nach vorliegenden Unterlagen ist teilweise der Boden in den oberen Bodenschichten erheblich mit Mineralöl belastet.

Vor einer Umnutzung, insbesondere vor Beginn von Tiefbauarbeiten, sind daher nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Diese sind mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Böden sowie der im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden
- Prüfung von Planungsalternativen
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Tiefbau

Hinsichtlich der Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) sind folgende Belange zu beachten:

Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob öffentliche oder private Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Sollte es sich um eine private Verkehrsfläche handeln, werden Belange im Sinne des StrWG-MV nicht berührt.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist 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.

Die Wendeanlage sollte ausreichend für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bemessen sein.

Verkehrssicherung und -lenkung

In die Straßenplanung ist die Straßenverkehrsbehörde einzubeziehen. Verkehrszeichen und Markierungen sind in einem gesonderten Plan der Straßenverkehrsbehörde gemäß § 45 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) zur Genehmigung einzureichen (Planstraße A und Zuwegung).

Aus Sicht der Abfallwirtschaft, des Immissionsschutzes sowie des Denkmalschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-P. Lender
Fachbereichsleiter

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



Amt Mönchgut-Granitz
eingegangen am:

05. Okt. 2015

BM	AV	LVB	BA	KA	AfzD	AfG	KV
----	----	-----	----	----	------	-----	----

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

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Herrn Schubert
Göhrener Weg 1

18586 Ostseebad Baabe

Telefon: 03831 / 696-124
Telefax: 03831 / 696-233
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr.Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5121/VR/09-1/12
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 30.09.15

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage Middelhagen“ der Gemeinde Middelhagen

Sehr geehrter Herr Schubert,

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

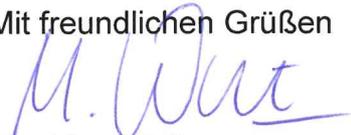
Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

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

Bei der weiteren Bearbeitung der Planung ist jedoch folgender Hinweis zu beachten.

Im Bebauungsplan ist eine Schallschutzmaßnahme zum Einsatz von Schallschutzfenstern nach DIN 4109 festgesetzt. Die Festlegung dieser Maßnahme ist das Ergebnis der Analyse verkehrsbedingter Lärmemissionen mit Daten zu den Verkehrsmengen aus dem Jahr 1994. Ich empfehle zu prüfen, ob diese Datengrundlage für die heutige und mittelfristig zukünftige Situation noch repräsentativ ist. Um den Anforderungen der DIN 4109 gerecht zu werden, sind Lärmpegelbereiche zu ermitteln und darzustellen, die die Grundlage für die Anwendung von Schallschutzmaßnahmen im Hochbau bilden. Bei einer Überarbeitung der Festsetzung zum Schallschutz für den Bebauungsplan könnte eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus Circus 1



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

Bearbeiterin: Kristina Brendler
E-Mail: k.brendler@suedostruegen.mvnet.de
Sachgebiet: Landschaftsplanung,
Siedlungsentwicklung, Ordnungswidrigkeiten
Telefon: 038301-8829-25
Fax: 038301-8829-50

Aktenzeichen: 5121.12 / 22 / Br
St.Nr.: 15210
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

24.11.2015

Ihr Zeichen / vom

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. II/1996 „Ortslage Middelhagen“ der Gemeinde Middelhagen

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 vom 18.09.2015, eingegangen am 21.09.2015
- E-Mail BRA SOR vom 19.11.2015

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. II/1996 „Ortslage Middelhagen“ der Gemeinde Middelhagen.

Als Bewertungsgrundlagen lagen dazu der Vorentwurf bestehend aus Planzeichnung im M 1: 1.000 (Stand: 28.07.2015), Textteil (Stand: 28.07.2015) sowie Begründung (Stand: 28.07.2015) vor.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Teile des Geltungsbereiches der 6. Änderung liegen im EU Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.



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

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südost-Rügen beginnt in einer Entfernung von ca. 300 m.

Begründung:

2. Städtebauliche Planung, 2.1 Nutzungskonzept:

Das Ziel, die Stärkung des lokalen Gewerbes wird aus Sicht des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen grundsätzlich ebenso begrüßt, wie die Initiative lokaler Betriebe, die sich zu einer Entwicklungsgesellschaft zusammengeschlossen haben.

Mit der geplanten Neuausweisung des Gewerbegebietes wird eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme von Grün- und Ackerflächen erforderlich, die einer nachvollziehbaren Begründung bedarf.

In der Begründung des Planentwurfs ist dazu formuliert: *„Die lokale Wirtschaft sieht sich in der Region allgemein einer starken Flächenkonkurrenz ausgesetzt. In gewachsenen Ortslagen wird die gewerbliche Nutzung durch höherwertige Nutzungen (insbesondere Wohnen und Fremdenbeherbergung / Ferienwohnen) verdrängt. Zudem bleiben Ausbaumöglichkeiten angesichts der in den Orten vorherrschenden Wohn- und Erholungsnutzung schon aufgrund emissionsrechtlicher Schwierigkeiten in den meisten Fällen ausgeschlossen. Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen existieren in der Region fast überhaupt nicht. Dabei zieht gerade die erfolgreiche touristische Entwicklung einen zunehmenden Bedarf an gewerblichen Flächen nach sich.“*

Um die Begründung der Flächeninanspruchnahme nachvollziehbar zu gestalten, sollte sie um die folgenden Punkte ergänzt werden: Wo befinden sich derzeit planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen in der Region Mönchgut? Sind diese Potentiale bereits durch die aktuelle Nutzung ausgeschöpft? Wie hoch ist der Bedarf an gewerblichen Flächen für lokale Betriebe?

2.3 Erschließung:

Es ist geplant, die bestehende Abwasserdruckrohrleitung (Alt Reddevitz/ Kläranlage Göhren) im Zuge der Erneuerung an den nördlichen Rand des Plangebietes umzuverlegen. Dort ist derzeit gemäß Planzeichnung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese gegensätzlichen Aussagen sind so in Übereinstimmung zu bringen, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht reduziert wird.

Für die beiden dargestellten Natura 2000-Gebiete ist zu prüfen und darzulegen, ob die Planänderung geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu bewirken.

Eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. II/1996 ist erst nach Vorlage des vollständigen Umweltberichtes möglich.

Für eventuelle Fragen stehe ich gern zur Verfügung.



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

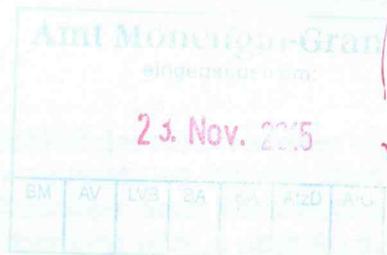
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kristina Brendler



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



Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- Der Verbandsvorsteher -

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

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

Fachgebiet Technologie

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

34

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	18528 Bergen auf Rügen
612602/15	21.09.2015	15.22/ST/101/15	18.11.2015

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 1996 „Ortsslage Middelhagen“, Gemeinde Middelhagen
Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf, Stellungnahme als Träger öffentliche Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,
der ZWAR bezieht zu seinen Tätigkeitsfeldern wie folgt Stellung:

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im mittelbaren öffentlichen Verkehrsbereich der Dorfstraße vorhanden.
Der Löschwasserbezug aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist zu keinen Teilen möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im mittelbaren öffentlichen Verkehrsbereich der Dorfstraße vorhanden.
Es werden Erschließungsbeiträge für die Inanspruchnahme der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage gem. unserer Schmutzwasserbeitragssatzung erhoben.

Niederschlagswasserentsorgung

Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.



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

Demnach sollte hier einerseits der Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung auf den Grundstücken nachgegangen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht. (Nachweis durch Bodengutachten)

Diese Form der Niederschlagswasserentsorgung wäre je nach Art durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich in den textlichen Festsetzungen (Teil B) zu sichern. Die Entsorgungspflicht obläge dadurch den Grundstückseigentümern.

Ist eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserbeseitigung auf Grund der örtlich herrschenden Verhältnisse nicht möglich, ist andererseits eine kanalgebundene öffentliche Anlage zur Abwasserableitung in einen geeigneten Vorfluter ins Auge zu fassen. Diese Variante bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Breitbandausbau

Hierzu kann gegenwärtig keine Aussage getroffen werden.

Allgemeines / Voraussetzungen

Das Plangebiet muss hinsichtlich einer geordneten Erschließung zunächst grundlegend und umfassend erschließungsplanerisch betrachtet werden. Üblicherweise und von Vorteil ist die Anordnung der Erschließungsanlagen in der Verkehrsfläche. In der Planzeichenlegende für Verkehrsflächen wäre dafür ergänzend § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufzuführen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen übernimmt keine Planungs- und Erschließungsleistungen für die Anpassung und Herstellung satzungs- und regelwerksgerechter Anlagen zur öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Solcherart Leistungen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZWAR und dem Vorhabenträger geregelt.

Die gegenwärtig im Plangebiet liegende, dinglich gesicherte Abwasserdruckleitung soll planmäßig im Jahr 2017 erneuert werden. Die bestehende Leitungstrasse kollidiert aber zunächst mit den Planungsvorstellungen der Gemeinde. Ob die angedachte Grundstücksbenutzung auf den Flurstücken 43/2, 46/4, zwar nur geänderte Leitungsführung, vereinbart werden kann ist gegenwärtig nicht gesichert. Aus diesem Grund muss entweder an der nördlichen Plangebietsgrenze ein 6m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Umverlegung der Abwasserdruckleitung ausgewiesen werden oder die Zustimmung kann wegen vorherrschender Leitungsrechte des ZWAR bis zur abschließenden Klärung der Verlagerung nicht erteilt werden.

Wir werden die Problematik aufgreifen und hoffen im weiteren Bauleitplanverfahren die Grundstücksbenutzung mit geänderter Trassenführung außerhalb des Bebauungsplangebietes bestätigen zu können. Hilfsweise soll hier der im Rahmen der 9. F-Planänderung gegebene Hinweis auf die zu ändernde Darstellung der Leitung dienen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Krüger

