Aktennotiz zu einer Planberatung

Pommerndreieck – Ergänzung zum B-Plan 4.2 Gemeinde Süderholz

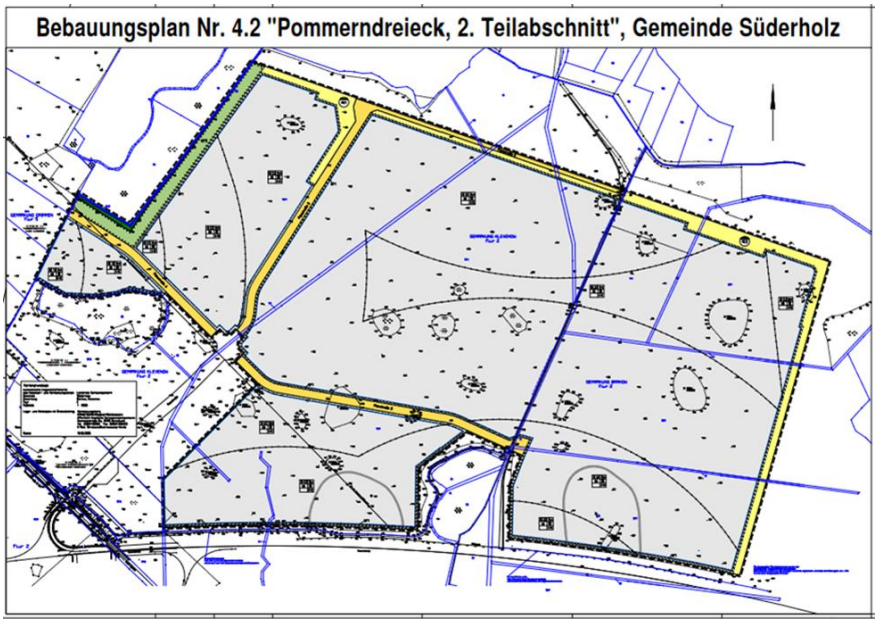
vom: 19.06.2023
um: 9:00 Uhr
Ort: Kreisverwaltung Vorpommern Rügen
Heinrich-Heine-Straße in Grimmen

Teilnehmer:

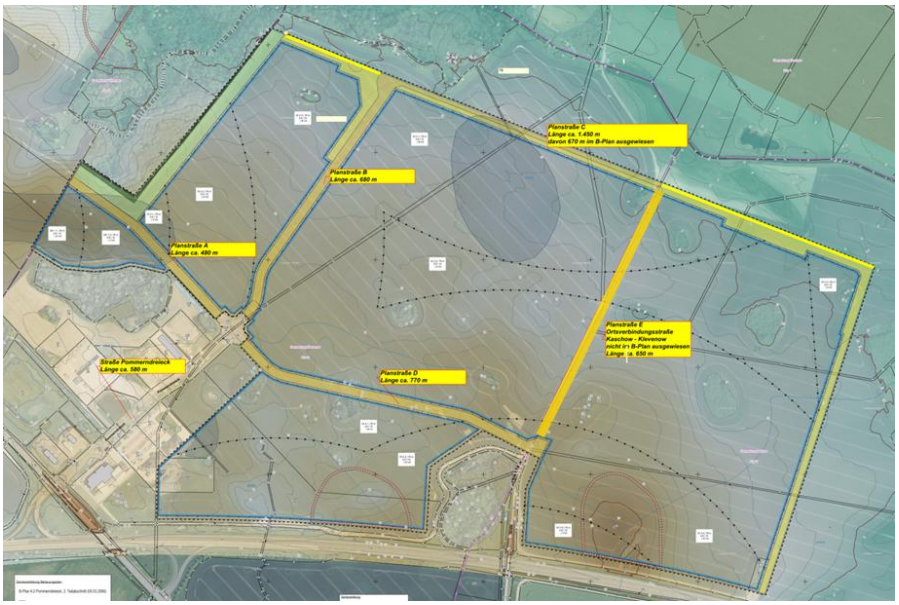
Herr	Schmuhl	KV VR Fachgebietsleiter 30.40 Planung	Henry.Schmuhl@lk-vr.de
Frau	Jeggel	KV VR Stellv. FD-Leiterin Bau und Planung	Diana.jeggel@lk-vr.de
Herr	Marcus	Bolte	Marcus.Bolte@lk-vr.de
Herr	Benkert	Gemeinde Süderholz, Bürgermeister	Benkert@suederholz.de
Frau	Freese	Gemeinde Süderholz Bauamtsleiterin	Freese@Suederholz.de
Herr	Werner	Gemeinde Süderholz MA Bauamt	Werner@suederholz.de
Herr	Böhm	Büro bsd Rostock Stadtplaner	rb@bsd-rostock.de
Herr	Muderack	IB Klaus-Peter Muderack Blankenhagen	Muderackklauspeter@gmail.com

TOP	Beschreibung	Zuständigkeit	Termin
0.	**Grundlage** Der B-Plan 4.2 der Gemeinde Süderholz soll überarbeitet werden. Die Änderung wird durch die geplante Neuansiedlung eines Großinvestors notwendig. Mit der Überarbeitung ist Herr Böhm von bsd beauftragt worden. Die Gemeinde hat einen Antrag auf Förderung der Inneren und Äußeren Erschließung im Rahmen der Infrastrukturrichtlinie des Landes gestellt. In Vorbereitung der Beratung wurde der KV VR ein umfangreicher Themenkatalog übergeben. Hinweis Der Investor plant den Beginn der Produktion im Pommerndreieck für das Jahr 2025. Sollte er die Flächen käuflich erwerben ist Eile geboten	GV	

TOP	Beschreibung	Zuständigkeit	Termin
1.	**Stand der Beauftragungen (aus dem Themenkatalog)** **1.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag AFB** Das Büro PfAU aus Marlow wurde beauftragt. Ein erstes Untersuchungsprotokoll (Mai 2023) zu den Höhlenbäumen liegt vor. Es wird geprüft, ob der Auftrag auch auf die Flächen der RRB zu erweitern ist. **1.2 Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des B-Plan 4.2 an die Autobahn A 20** Die Ingenieurbüro Voss und Muderack GmbH wurde mit der Realisierung beauftragt. Die Verkehrszählung erfolgt am 8.06.2023 und wird bis Mitte Juli ausgewertet. Danach erfolgt die Prüfung der verschiedenen Varianten. **1.3 Beauftragung Baugrundgutachten auf Flächen des Investors** Das Heiden Labor aus Rostock wurde damit beauftragt. Derzeitig erfolgen die labortechnischen Untersuchungen und der Endbericht wird erstellt. Wir rechnen in dieser Woche mit der Übergabe. Nach Information des Heiden Labors sind die Flächen bebaubar. **1.4 Bevorstehende Beauftragung Baugrund auf späteren öffentlichen Flächen** Ausschreibung hat stattgefunden. Das wirtschaftlichste Angebot wurde gemäß Auswertung der Angebote vom Heiden Labor Rostock eingereicht. Die Beauftragung erfolgte Ende Mai 2023. **1.5 Ausschreibung der Ingenieurleistungen** Die Gemeinde möchte im III Quartal 2023 die Planungsleistungen ausschreiben. Die Vergabe ist für I/24 avisiert. **2.6 Überarbeitung Bebauungsplan 4.2** Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Jahr 2006 genehmigte. Der Auftrag zur Aktualisierung wurde an das Büro bsd erteilt.	GV	
2.	**Stand im B-Plan Verfahren** Der B- Plan ist seit 2006 rechtskräftig, die grundsätzlichen Planungsziele sollen auch nicht geändert werden. Änderungen in den Letzten Jahren beinhalteten die Festsetzungen zur Baumassenzahl in den Baugebieten GI 4.1 und GI 4.2.	GV	
3.	**Themenkomplexe in der Beratung** - Regenwasserableitung und –rückhaltung - Verkehrliche Erschließung - Festlegung künftiger G³-Fläche/n im Aufstellungsbeschluss der Gemeinde - Änderungen im Bereich Kaufhaus Stolz		

TOP	Beschreibung	Zuständigkeit	Termin
	- Änderungen Baumassezahlen		
3.1	**Regenwasserableitung und -rückhaltung** ***Sachverhalt*** In der Satzung zum B-Plan sind die Flächen für die Regenwasserrückhaltung nicht ausgewiesen  In der Begründung wird auf eine Rückhaltung nördlich des B-Plan 4.2 hingewiesen ***5.2.1.3 Anlagen zur Regenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*** Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen Straßenführung und Regenentwässerung, da die Kanäle in die Trassen der geplanten Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 und der Größe des Bebauungsgebietes von ca. 143 ha ist der Regenwasseranfall erheblich. Die Ableitung dieser Mengen durch die vorhandenen Gräben kann nur in Höhe der natürlichen Abflussspende von 1,2 l/s*ha (laut Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern vom 21.04.2005) erfolgen, so dass eine Regenrückhaltung erforderlich ist. Zur Vermeidung von aufwendigen Regenwasserpumpwerken werden zwei Regenrückhaltebecken an Tiefpunkten und in Nähe der Vorflut nördlich des Plangebietes angeordnet. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ entwässert in den Graben 21/1. Durch das Bebauungsgebiet verläuft eine Wasserscheide. Diese trennt das nördliche Gräbensystem des Einzugsgebietes Ryck von den südlichen Gräben der Poggendorfer Trebel. Aufgrund der Lage der in Richtung Norden verlaufenden Erschließungstrasse (Planstraße B) im Bereich der Wasserscheide entwässert das gesamte Bebauungsgebiet im freien Gefälle über ein System von offenen Gräben und Kanälen in die nördlich des Plangebietes angeordneten Regenrückhaltebecken RRB 1 und RRB 2. Die neben den Regenrückhaltebecken zur Regenentwässerung benötigten Absetzbereiche und Entwässerungsgräben liegen innerhalb des Plangebietes. Im Bebauungsplan sind sie als Anlagen zur Regenentwässerung (RE 1 und RE 2) festgesetzt. Die Flächen RE 1 und RE 2 beinhalten neben den Absetzbecken und den Entwässerungsgräben auch die benötigten Zuwegungen. Die Regenwasserkanäle innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mit maximal 2 m Durchmesser dimensioniert. ***Fragestellung***		

TOP	Beschreibung	Zuständigkeit	Termin
	Die Flächen sind im Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Landwirt ausgewiesen. *Es ist zu prüfen, ob und wie, die Flächen dargestellt werden sollen. Es ist weiterhin zu prüfen, ob dann umweltrechtliche Aspekte aufgenommen werden müssen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden müssen oder über ein gesondertes ggfs. wasserrechtliches Zulassungsverfahren realisiert werden können* *Festlegungen* *Für die Regenrückhaltung wird eine Ergänzung des B-Plans empfohlen. Die Flächen für die Regenrückhaltebecken sollten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Bei Festsetzung der RRB im Bebauungsplan ist zur Herstellung der Becken lediglich eine Bauanzeige beim LK VPR erforderlich. Andernfalls ist eine gesonderte Genehmigung für die Herstellung erforderlich. Der Landkreis prüft intern, ob eine baurechtliche Genehmigung nach LBauO M-V oder eine Naturschutzgenehmigung nach NatSchAG M-V erforderlich ist.* *Es existiert für die Einleitung in den Vorfluter 21/1 noch keine wasserrechtliche Erlaubnis, diese wird im Zuge der Erschließungsplanung erteilt. Die UWB geht weiterhin von einer natürlichen Abflussspende in Höhe von 1,2 l/s*ha aus. Das anfallende Wasser soll weiterhin -nach Rückhaltung- in den Vorfluter 21/1 eingeleitet werden. Dieser Vorfluter wird vom WBV Ryck/ Ziese bewirtschaftet. Der Vorfluter 21/1 ist kein berichtspflichtiges Gewässer gemäß WRRL.* *Hinsichtlich Quantität und Qualität des abzuleitenden Regenwassers sind Aussagen in der Ergänzung zu tätigen.* *Die in den Vorabunterlagen ausgewiesene Verlängerung der Planstraße C dient der Bewirtschaftung der Anlagen und ist somit Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung, sie muss nicht gesondert festgesetzt werden.* *<u>Nachtrag zur Beratung: In der Begründung zum B-Plan Nr. 4.2 wird bereits ausgeführt, dass die benötigten Zuwegungen Bestandteil der festgesetzten Rückhalteflächen RE 1 und RE 2 sind.</u>*	GV BSD KPM	
3.2	**Planstraße E** **Sachverhalt** Der Investor beabsichtigt, den Kauf von Flächen von der Planstraße B bis zur vorh. Plattenstraße. Die Flächen östlich davon müssen später über diese Straße erschlossen werden. Es ist zu prüfen, ob die Plattenstraße als Planstraße E in den B-Plan aufgenommen werden kann. Es ist dabei zu prüfen,		

TOP	Beschreibung	Zuständigkeit	Termin
	ob die Planstraße bei Nichtkauf aus dem B-Plan wieder herausgelöst werden kann.  *Festlegungen* *Für die Anlage der Planstraße D ist eine Änderung des B-Plans erforderlich. Dies sollte in einem eigenständigen Verfahren zusammen mit der Einbeziehung der Regenrückhaltebecken nach Standortentscheidung des Investors erfolgen.*		
3.3	**Grünes Gewerbegebiet G³** ***Sachverhalt*** *Die Gemeinde Süderholz möchte das Ziel G³ im Aufstellungsbeschluss verankert haben.* *Festlegungen* *Die Gemeinde stimmt die Möglichkeiten für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder anderweitige Sicherungsmöglichkeiten mit dem WiMi des Landes M-V nochmals ab*	GV BSD	
3.4	**Kaufhaus Stolz** *Sachverhalt:* *Die jetzige Bestandssituation mit zwei Läden mit zusammen über 800 m² Verkaufsfläche ist weder im GI noch in einem GE zulässig, weil auch bei Agglomeration eine Verkaufsfläche von 800 m² im GI/GE nicht überschritten werden darf. Für die weiteren durch Firma STOLZ erworbenen Flächen, wird von Herrn Stolz eine touristische Nutzung angestrebt.*		

TOP	Beschreibung	Zuständigkeit	Termin
	Festlegungen *Die Gemeinde sollte prüfen, ob für die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen ein sonstiges Sondergebiet ggf. mit der Zweckbestimmung „touristischer Rastplatz“ festgesetzt werden kann. Die zulässigen Nutzungen einschließlich Einzelhandelsnutzung sollten vorab mit dem Amt für Raumordnung abgestimmt werden. Eine diesbezügliche Planänderung sollte in einem eigenständigen Änderungsverfahren, unabhängig von den in 3.2 genannten Änderungen vorgenommen werden.*		
3.5	**Änderung Baumassezahl** *Sachverhalt:* *Die Gemeinde prüft eine Änderung der Baumassenzahlen, weil die Höhe der festgesetzten Obergrenzen bei der Festlegung von Beiträgen und Gebühren eine Rolle spielt.* *Festlegungen:* *Die Thematik ist nicht weiter behandelt worden. Sie steht im Zusammenhang mit der Änderung im Bereich Kaufhaus Stolz bzw. für die Flächen entlang der Autobahn und wird durch die Gemeinde im dortigen Änderungsverfahren mit betrachtet.*		
3.6	**Sonstiges** **Erlebniswelten** *Sachverhalt* *Die Gemeinde informiert darüber, dass die Investoren des Erlebnismuseums „Weltenkonstruktorium“ mit Ausstellung, Werkstatt, Onlineversand und Verkaufsshop mit Herrn Stolz über eine Umsetzung auf den Flächen von der Firma STOLZ im Gespräch sind. Aktuell ist der Kauf der erforderlichen Flächen von Firma STOLZ geplant. Die Gemeinde hat dem Bauvorbescheid zu diesem Vorhaben bzgl. dem Flurstück 149/6 der Flur 2 in der Gemarkung Klevenow zugestimmt. Die Gemeinde hat für eine Bebauung auf dem Flurstück 149/6 auch ihr Einvernehmen zur Art der baulichen Nutzung als Anlage für kulturelle Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erteilt.* *Festlegung* *Eine derartige Nutzung auf den Flächen der Firma STOLZ ist bei den unter 3.4 festgelegten Prüfungen mit einzubeziehen.*		

gez. Muderack

Änderungen und Hinweise können bis Ende November getätigt werden. Ansonsten gilt die Niederschrift als anerkannt