

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“ der Stadt Wolgast

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Greifswald, Stellungnahme vom 17.10.2019

I. Gesundheitsamt

I.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenärztlicher Dienst wird nachgereicht.	Eine Stellungnahme liegt nicht vor.

II. Amt für Bau und Naturschutz

II.1. SG Bauordnung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die fachliche Stellungnahme des SG Bauordnung wird nachgereicht.	Eine Stellungnahme liegt nicht vor.

II.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

II.2.1. SB Bauleitplanung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wolgast angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend s.u.
1. Die Stadt Wolgast verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in den Fassungen: der 1., 2., 3., 4. 6. Änderung und 2. Berichtigung (FNP). Die mit der Aufstellung der 1. Änderung des 6- Plans Nr. 11 verbundene städtebauliche Zielsetzung befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP. Die 1. Änderung des B- Plans Nr. 11 gilt deshalb als aus dem FNP entwickelt und Bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. In den Gebieten SO/F4, SO/GMF 2 und 3 soll Dauerwohnen zugelassen werden. In der Begründung sind zwingend die zu erwartenden Wohnkapazitäten anzugeben.	Die Sachdarstellung ist inhaltlich ungenau, da die Tatsache, dass eine Zulassung nur ausnahmsweise erfolgen kann, unterschlagen wird. Da die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen wurde, bedarf es zudem immer einer Ausnahmegenehmigung im Einzelfall. Zuständig für die erforderliche Genehmigung – und damit für die Festlegung des genehmigungsfähigen Umfangs der Ausnahmen – ist die Baugenehmigungsbehörde, d.h. der Landkreis. In der Begründung wurde herausgestellt, dass die Wohnnutzung im Vergleich zu den gewerblich vermieteten Ferienwohnungen nur einen untergeordneten Um-

	fang einnehmen soll. Die Ausnahmen dürfen den Gebietscharakter insgesamt nicht in Frage stellen. Die Anzahl möglicher Wohnungen hängt damit ab von der jeweiligen Wohnungsgröße. Geht man von einem genehmigungsfähigen Umfang für ausnahmsweise Nutzungen von 20% aus (bei 70% Nettonutzfläche), wäre für das SO/F 4b mit bis zu 2 Wohnungen (bei durchschnittlichen Wohnungsgrößen von 80 qm) und für das SO/GMF2/3 mit bis zu 6 Wohnungen zu rechnen. Insgesamt bleibt die Zahl der in den Sondergebieten neu entstehenden Wohnungen bezogen auf das Plangebiet damit insgesamt gering. Ob es sich bei den Wohnungen um Dauerwohnen oder um eine Eigennutzung als Urlaubsdomizil, d.h. um eine Nebenwohnung, handelt, kann planungsrechtlich nicht festgesetzt / gesteuert werden. Angesichts des touristischen Charakters der Gesamtentwicklung ist von einem substanziellen Anteil eigengenutzter Feriendomizile an der Wohnnutzung auszugehen. Auf die Wohnungskapazität im Mischgebiet wirkt sich die Planung nicht aus, da die hier maximal mögliche Geschossfläche (Baufeldgröße und zulässige Anzahl Vollgeschosse) unverändert bleibt und der Katalog der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen nicht wesentlich geändert wird.
3. Als sonstige Sondergebiete kommen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO insbesondere Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits. Diese Rechtsnorm ist im weiteren Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 zu beachten.	Hinweis wird berücksichtigt. Mit der Änderung wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO ₂₀₁₇ umgestellt. Da es sich bei den in § 11 BauNVO benannten Gebieten um eine beispielhafte Aufzählung handelt (wie am Begriff „insbesondere“ deutlich wird), können die bisherigen Bezeichnungen der Sondergebiete beibehalten werden.
4. Die Planzeichenerklärung ist auf Vollständigkeit der Darstellung der in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen zu prüfen (es fehlt bspw. das Planzeichens 14.2. der Anlage zur PlanZV, Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen).	Hinweis wird berücksichtigt.
5. Die Begründung ist mit den zu erwartenden Bettenzahlen sowie den zu erwartenden Wohnraumkapazitäten (Dauerwohnen) zu ergänzen.	Zu den Wohnraumkapazitäten s.o.. Die Flächenbilanz wird hinsichtlich der erreichbaren Bruttogeschossfläche durch die Änderung nicht berührt. Die teilweise Öffnung der Erdgeschossfläche für eine Ferienwohnnutzung (im SO/GMF2, 3) wird durch die ergänzende Zulässigkeit von (Dauer)Wohnungen in den Sondergebieten ausgeglichen, so dass sich die der Ferienwohnnutzung zur Verfügung stehenden Bruttogeschossflächen nicht vergrößern. Auf die Beherbergungskapazität im Mischgebiet wirkt sich die Planung nicht aus, da die Planung nur die bisherigen Vorgaben zur räumlichen Verteilung, nicht jedoch die zur Verfügung stehenden Flächen insgesamt betrifft. Daher ist davon auszugehen, dass sich insgesamt die Änderung nicht erheblich auf die Beherbergungskapazität auswirkt und der bisherige Ansatz von 296 Betten (gemäß Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Satz 1 UVPg für einen Hotelkomplex und Ferienwohnun-

	gen im BP 11 "Nördliche Schlossinsel") weiterhin gültig ist.
6. Die Sicherstellung der zu erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Änderung wirkt sich auf die Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht aus. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“

II.2.2. SB Bodendenkmalpflege/Baudenkmalpflege

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zur Planungsanzeige gemäß der Pkt. 2.2.2 und 2.2.3 in der Gesamtstellungnahme des LK V-G vom 23.04.2019 (Az.: 1151-19) bleibt vollumfänglich bestehen.	Besagte Stellungnahme wird im Folgenden behandelt, s.u.
Innerhalb der Planfläche liegt ein rotes Bodendenkmal mit 100 m — Pufferzone (archäologische Fundstätte Wolgast, Fundplatz Nr. 64 sowie diverse blaue Bodendenkmale (s. Anlage). Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt. Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen. Daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich um eine vereinfachte Änderung, nicht aber um die (erstmalige) Aufstellung des Bebauungsplans. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird nicht erheblich geändert (sondern nur geringfügig an die inzwischen erfolgt Flurstücksbildung angepasst). Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (vgl. TF 7.1, Hinweis A sowie die entsprechenden Ausführungen in der Begründung). In Abstimmung mit dem LA für Denkmalpflege wird das rote Bodendenkmal in der Planzeichnung eingetragen und die Hinweise zu denkmalrechtlichen Belangen aus der Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 11 in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 übernommen.
„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, 5. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 5. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde	Eine entsprechender Verweis bzw. Hinweis auf das Bodendenkmal ist bereits Bestandteil der Ursprungsplanung (Nachrichtliche Übernahme unter 7.1 sowie Hinweis unter A). Da es sich um eine unselbständige Änderung handelt, sind die vorstehend angesprochenen Inhalte weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans. Zum besseren Verständnis werden auf der Planzeichnung der Änderung die vollständigen Textlichen Festsetzungen abgedruckt.

anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“	
Planzeichen: die vorhandenen Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale.	Das Planzeichen für Bodendenkmal wird in die Planzeichenerklärung aufgenommen. In der Planzeichnung wurde die nachrichtliche Kennzeichnung des Bodendenkmalbereichs beibehalten und die Darstellung des roten Bodendenkmals ergänzt.
Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmals führen können. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmal-schutzbehörde. Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Umgang mit dem Bodendenkmal finden sich in der Ursprungsplanung umfangreiche Hinweise. Da es sich bei der Änderung um eine sog. unselbständige Änderung handelt, bleiben die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans in vollem Umfang wirksam. Zum besseren Verständnis werden jedoch auf der Planzeichnung der Änderung die vollständigen Textlichen Festsetzungen abgedruckt.
Nach § 1 (3) DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben. In unmittelbarer Nähe des Vorhabens befinden sich die in die Liste des Landkreises Vorpommern—Greifswald eingetragene Baudenkmale: - Positionsnummer 1771, ehemalige Lehrwerkstatt (Franzstraße 1) - Positionsnummer 1774, Speicher (Hafenstraße 22). Diese sind gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) geschützte Baudenkmale. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Die nachstehenden Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die benannten Baudenkmale befinden sich, wie zutreffend angeführt, <u>nicht</u> im Geltungsbereich der Änderung.
1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Denkmal bedürfen der einvernehmlichen Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflichtigkeit unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 (1) DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmebeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald einzureichen.	Hinweis geht ins Leere, da sich die benannten Baudenkmale nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 befinden.
3. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 LV. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.	Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde am Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 beteiligt.
Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Änderung das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Schwerin herzustellen ist.	Das LA für Kultur und Denkmalpflege wurde am Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 beteiligt.

II.3. SG Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

III.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

III.1.1 SB Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu: Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevgkarlsburg.de/) verfügbar.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift Fahrzeuge" - BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müll-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 erstreckt sich nicht auf die Verkehrsflächen.

fahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.	
Die bei der Erschließung und der Bebauung des Grundstückes anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Anfallende gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III.1.2 SB Bodenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu: Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist im Planungsgebiet folgende Altlastverdachtsfläche bekannt: - Wolgaster Bauelementewerk GmbH Auf dem Standort wurde mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Altöle, Farben, Lösungsmittelhaltige Lacke u.a.) umgegangen. Eine Kontamination des Bodens mit diesen Stoffen kann nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin wurden in der Zeit von 1868 bis 1945 auf dem Gelände Schlacken der eisen- und stahlerzeugenden Industrie verkippt. Treten während der Baumaßnahmen Hinweise auf Belastungen im Boden auf, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) zu informieren.	Nach telefonischer Abstimmung mit Frau Werth vom SB Bodenschutz am 18.10.2019 ist es ausreichend den Hinweis aus der rechtskräftigen Satzung in die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 zu übernehmen. In der Begründung zum Ursprungsplan heißt es hierzu: „Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Altlasten bekannt. Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises erfasst. Hinzuweisen ist jedoch auf die Vornutzung des Flst. 15/8 durch die Firma Bauelemente Wolgast GmbH. Es ist davon auszugehen, dass im Betriebszeitraum mit wassergefährdenden Stoffen (hier: Lösungsmittelhaltige Lacke) umgegangen wurde. Eine punktuelle Kontamination des Bodens kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Im Jahr 1994 erfolgte eine Flächenberäumung bis zu einer Tiefe von 60cm unter Geländeoberfläche. Anzeichen für Bodenverunreinigungen wurden dabei nicht festgestellt.“ Dem ist nichts hinzuzufügen. Der Hinweis wird in die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 übernommen.
Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1 S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu be-	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

rücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf-oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile 1, II und III, zu beachten.

III.1.3 SB Immissionsschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Zur Beurteilung des Vorhabens ist der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein Prognosegutachten über Schallimmissionen für den gesamten Einwirkungsbereich des o.g. Vorhabens vorzulegen. Hinweise zur Erstellung der Schallimmissionsprognose: Das Prognosegutachten zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen hat durch einen anerkannten Sachverständigen auf dem Gebiet Schallschutz zu erfolgen. Die Schallimmissionsprognose ist in einem Bericht darzustellen, der die erforderlichen Angaben enthält, um die Datengrundlagen bewerten, das Prognoseverfahren nachzuvollziehen und die Qualität der Ergebnisse einschätzen zu können. Die Schallausbreitung zur Ermittlung der Geräuschimmissionsbelastung ist nach der TA Lärm i.V.m. der DIN-Norm DIN ISO 9613-2 durchzuführen. Die Prognose soll enthalten: - genaue Standortbeschreibung mit Festlegung der repräsentativen Immissionsorte (hierzu zählen auch die geplanten Ferienappartements, Hotel und Dauerwohnungen) - detaillierte Beschreibung der geplanten Anlagen in Bezug auf alle relevanten Emissionsquellen (insbesondere anlagenbezogener Verkehr, Liefer-	Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Grundsätzlich wurde der Immissionskonflikt im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans untersucht und durch entsprechende Festsetzungen planerisch gelöst. Die nur ausnahmsweise zugelassene Wohnnutzung führt nicht zu einer Zunahme der Schutzbedürftigkeit des Gebiets, so dass es sich nicht um ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an einen Gewerbebetrieb handelt. Die Schutzbedürftigkeit von Ferienwohnungen ist der von Wohnungen grundsätzlich gleichgestellt; dementsprechend sind auch Ferienwohnungen (sowie eine wohnungsartige Beherbergung) in Gewerbegebieten unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43.89). In der Ursprungsplanung wurde die Schutzwürdigkeit der Sondergebiete SO/H1, SO/GMF2, 3, SO/F4) zutreffend einem Mischgebiet gleichgestellt und mit tags 60 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) angegeben (der geringere Nachtwert gilt jeweils für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm). Diese Einschätzung der Schutzbedürftigkeit wird durch die Ergänzung des Nutzungsartenkatalogs der Gebiete nicht in Frage gestellt, so dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich werden. Die anderen angesprochenen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbe, Parkierung) sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Bei dem möglichen Parkhaus handelt es sich (schon wegen der erforderlichen Mischnutzung) um ein massives Gebäude, so dass bei entsprechender Ausführung keine Schallabstrahlung zu erwarten ist. Diese Annahme liegt bereits dem Schallgutachten der Ursprungsplanung zugrunde („Als Schalldämm-Maß der einzelnen Umfassungsbauteile [des

Es sind die Voraussetzungen der dem o.g. B-Plan zugehörigen schalltechnischen Immissionsprognose der Firma acouplan GmbH vom 03.06.2020 einzuhalten. Für die Parkdecks sind geschlossene Fassadenflächen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens $R'w \geq 25$ dB zu errichten. Für die Fassade des Schwimmbads sowie das Dach sind Fassadenflächen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'w \geq 35$ dB zu errichten. <u>Hinweise:</u> Die auf dem vorderen Dachbereich des Parkhauses zu errichtende Technikzentrale, welche die technischen Anlagen für den Betrieb des Schwimmbades und die Lüftungsanlagen für die Parkdecks beinhaltet, darf die festgesetzten Immissionsrichtwerte der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA – Lärm) nicht überschreiten. Die ins Freie abgestrahlten Schalleistungen der Technikzentrale dürfen die folgenden Schalleistungspegel gemäß der o.g. Prognose nicht überschreiten: Tag $L_{WA} = 80$ dB (A) Nacht $L_{WA} = 70$ dB (A) Sämtliche Abluftvorgänge, die beim Betrieb der Lüftungsanlage entstehen, sind nach dem Stand der Technik so abzuleiten, dass keine Belästigung bzw. Beeinträchtigung für die Anwohner bzw. Allgemeinheit entstehen. Des Weiteren sind die Lüftungstechniken gemäß dem Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht tonhaltig sind.	Die Hinweise werden teilweise in die Begründung übernommen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen für das konkrete Bauvorhaben nachgewiesen werden.
---	---

III.2 SG Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu: Die Kriterien für die Ableitung von Schwimmbeckenwasser in den zentralen Schmutzwasserkanal sind mit dem zuständigen Abwasserzweckverband bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)	Die Auflage wird in die Begründung übernommen.

IV. Kataster und Vermessungsamt

IV.1. SG Geodatenzentrum

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Der katastermäßige Bestand ist nicht korrekt. Das Flurstück 15/14 wurde in die Flurstücke 15/15 bis 15/24 zerlegt. Bitte teilen sie uns im Verfahrensvermerk mit, ob der katastermäßige Bestand durch einen öbVI oder durch das Kataster- und Vermessungsamt bestätigt werden soll.	Hinweis wird berücksichtigt. Die Katasterbestätigung wird durch öbVI erfolgen.

V. Straßenverkehrsamt

V.1. SG Verkehrsstelle

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn: - bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. - Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung erstreckt sich nicht auf die Verkehrsflächen.
<i>Zur Erläuterung:</i> Von zentraler Bedeutung für die Akzeptanz und Funktionalität der durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen ausgesprochenen Regelungen gilt das Prinzip »der Einheit von Bau und Betrieb«. Darunter wird die Widerspruchsfreiheit zwischen der baulichen Gestaltung und der betrieblichen Anforderungen von Verkehrsanlagen verstanden. So soll beispielsweise an einer Kreuzung die Straße mit Vorfahrt gleichzeitig diejenige sein, die auch die größere Bedeutung in ihrer Straßenbreite, in ihrer Trassierung und ihrem gesamten Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Funktionale Bestandteile (wie z.B. die Klassifikation einer Straße) sollten dagegen in den Hintergrund treten. Vorzuziehen ist also eine bauliche Gestaltung/Umgestaltung, die den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung trägt, so dass auf unnötige oder verwirrende Verkehrsbeschilderung bzw. Sonderformen (wie z. B. abknickende Vorfahrten, Vorfahrtsregelung in Tempo-30-Zonen etc.) verzichtet werden kann [vgl. hierzu auch die Ausführungen der Technischen Universität Berlin, Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP) - Prof. Dr. v. Hirschhausen, Prof. Dr. Beckers v. 19.05.2015].	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.	s.o.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass • die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahr-	s.o.

zeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist. • eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.	
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.	s.o.
Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.	s.o.
Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO! Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werden- der Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

VI. Ordnungsamt

VI.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

VI.1.1 SB abwehrender Brandschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Sämtliche dem abwehrenden Brandschutz betreffende Forderungen wurden in der 1. Beteiligung zum Entwurf B-Plan Nr. 11 beschrieben und in der Bauphase umgesetzt. Nach Prüfung der Unterlagen sind diese für die 1. Änderung des B-Planes	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ausreichend. Weitere objektbezügliche Forderungen werden zu gegebenen Zeitpunkt im Verfahren zur Brandschutzprüfung erhoben/geklärt.	
--	--

1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 27.09.2019</u> Aus Sicht der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zum Vorhaben wie folgt Stellung:	s.u.
<u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Küstengewässers „Peenestrom“. Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV ¹ ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde. ¹ LwUmwuLBeh MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GvOB. M-v S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GvOB. M-V S. 652)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ² sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. ² BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2809)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die von Überflutung gefährdeten Bereiche des Bebauungsplanes befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ³ . Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. ³ Mit dem Begriff „Überschwemmungsgebiet“ stellt das Wasserhaushaltsgesetz (vgl. § 76 WI-IG) auf oberirdische Gewässer (Fließgewässer; keine Küstengewässer) ab, die durch die Landesregierung durch Rechtsverordnung festgesetzt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus sollen entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ⁴ gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend. ⁴ WHG -Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes(Wasserhaushaltsgesetz) 1. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BOBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)	
Außerhalb dieser erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (vgl. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus dem Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes geht hervor, dass die Festlegungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert erhalten bleiben. Bezüglich des Hochwasserschutzes ist auf S. 7 Punkt 1.3.4 Hochwasserschutz ausgeführt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden auf mindestens 2,35 m NHN liegen muss. Im B-Plan ist außerdem festgesetzt, dass als Ausnahme geringere Erdgeschossfußbodenhöhen für Räume zugelassen werden, die nicht dem dauerhaften oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Insofern sind für die im Mischgebiet (MI 4), in den Sondergebieten SO / GMF2, 3 sowie SO / F4 zugelassenen Ferienwohnungen bzw. Wohnungen (dauerhafter! regelmäßiger Aufenthalt von Menschen) die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen von 2,35 m NHN verbindlich festgesetzt, Mit den Festsetzungen/Festlegungen des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, für die Wohn- bzw. Beherbergungsbebauung ausreichend berücksichtigt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit den Festsetzungen/Festlegungen des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, für die Wohn- bzw. Beherbergungsbebauung ausreichend berücksichtigt.
Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wird außerdem empfohlen; dass weitere Maßnahmen im Sinne der mittlerweile geltenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB festgeschrieben werden. Dies betrifft z. B. eine Standsicherheit aller baulichen (auch Neben-) Anlagen für einen Wasserstand von 2,10 m NHN (entspricht dem Bemessungshochwasser gemäß Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V) und ggf. Seegangsbelastungen sowie einen Verzicht auf Unterkellerung.	Fragen der Standsicherheit unterliegen dem Bauordnungsrecht, es gilt hier §§ 12 und 13 LBauO M-V. Mit der Kennzeichnung als Risikogebiet wird der Bauherr auf die besonderen Anforderungen hingewiesen.
Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft, Im	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Änderungsbereich des Plangebietes befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Angrenzend befindet sich jedoch das Anlagengelände der genehmigungsbedürftigen Werft der Schiffswerft Horn GmbH.	
Mit der geplanten Zulassung von Dauerwohnen rückt eine immissionssensible Nutzung an das Werftgelände heran. Für das Änderungsgebiet liegen dem StALU VP keine Immissionsprognosen vor, so dass zunächst nicht von einer Verträglichkeit der Wohnnutzung mit dem Werftbetrieb ausgegangen werden kann. Insofern bestehen von meiner Seite zunächst Bedenken gegen die Änderung. Ich empfehle daher ein Schallgutachten anzufertigen um die gesamte Immissionssituation im Änderungsbereich zu beurteilen,	Hinweis wird nur teilweise berücksichtigt. Der Immissionskonflikt wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans untersucht und durch entsprechende Festsetzungen planerisch gelöst. Die nur ausnahmsweise zugelassene Wohnnutzung führt nicht zu einer Zunahme der Schutzbedürftigkeit des Gebiets, so dass es sich nicht um ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an einen Gewerbebetrieb handelt. Die Schutzbedürftigkeit von Ferienwohnungen ist der von Wohnungen grundsätzlich gleichgestellt; dementsprechend sind auch Ferienwohnungen (sowie eine wohnungsartige Beherbergung) in Gewerbegebieten unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43.89). In der Ursprungsplanung wurde die Schutzwürdigkeit der Sondergebiete SO/H1, SO/GMF2, 3, SO/F4) daher zutreffend einem Mischgebiet gleichgestellt und mit tags 60 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) angegeben (der geringere Nachtwert gilt jeweils für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm). Diese Einschätzung der Schutzbedürftigkeit wird durch die Ergänzung des Nutzungsartenkatalogs der Gebiete nicht in Frage gestellt, so dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich werden. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12). Die Frage, ob der Schallschutz im Rahmen der Ursprungsplanung korrekt bewertet wurde, stellt sich demnach im Zuge der Änderung nicht mehr. Als immissionsrechtlich neuer Aspekt, der ursächlich durch die 1. Änderung bewirkt wird, ist die Möglichkeit einer Konzentration der erforderlichen Stellplätze in einem Bau Feld anzusehen. Für die Errichtung des hierfür vorzusehenden Parkhauses wurde eine ergänzende Schalltechnische Immissionsprognose erstellt (acouplan - Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 03.06.2020). Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass „die prognostizierten Beurteilungsspiegel die Immissionsrichtwerte am Tag um mindestens 7.2 dB und in der lautesten Nachtstunde um mindestens 3.1 dB [unterschreiten] Damit ist das Relevanzkriterium der TA Lärm (Punkt 3.2.1. 2. Absatz) für die Tagzeit erfüllt. Zur Nachtzeit stellt sich die Vorbelastungs-Situation wie folgt dar: die nördlich des Parkhauses gelegene Werft ist ausschließlich am Tag und nicht während der Nachtzeit in Betrieb ...; ansonsten befindet sich im Umfeld der maßgeblichen Immissionsorte ausschließlich ruhiges Gewerbe wie gastronomische Einrichtungen, Pensionen

	und Einzelhandel. ... Zu den Geräuschbelastungen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der TA Lärm Punkt 7.4 ist festzustellen ...Die Beurteilungspegel an dem repräsentativ betrachteten Immissionsort unterschreiten den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für den Beurteilungszeitraum Tag um 16.5 dB und nachts treten keine Geräuschimmissionen auf.“ Das Gutachten wurde durch StALU (mail vom 22.07.2020) und LUNG (Schreiben vom 24.06.2020) bestätigt.
E-Mail vom 22.07.2020 zur schalltechnischen Immissionsprognose Parkhaus vom 03.06.2020 und zur ergänzenden Stellungnahme acouplan vom 09.07.2020: nach Prüfung der übersandten Unterlagen und gestriger Rücksprache mit Herrn Pollee, dem zuständigen Bearbeiter im LUNG, können wir uns der Sicht des Schallgutachters anschließen. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist aus unserer Sicht somit nicht mehr notwendig.	Die Bestätigung der schalltechnischen Immissionsprognose Parkhaus und der ergänzenden Stellungnahme von acouplan werden zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 10.09.2019</u> Der Geltungsbereich der 1. Änderung grenzt von ca. km 0.230 - ca. km 0.270 im Abschnitt 160 linksseitig an die B 111, jedoch bedingt durch das Brückenbauwerk, nicht direkt an die Straße.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über gemeindliche Straßen und weiterführend über den vorhandenen Knotenpunkt B 111 /Hafenstraße. Der Knotenpunkt wird über eine BÜSTRA (LSA mit Bahnübergangssicherung) geregelt und ist für den Hauptverkehrsstrom voll ausgebaut. In der Hauptreisezeit stellt diese Kreuzung einen neuralgischen Knotenpunkt im Zuge der An- und Abfahrt zur Insel Usedom dar. Durch die Einflüsse von Brückenöffnung, Bahnverkehr, Fußgängern und querenden Verkehren wird die Kapazität des Knotenpunktes erreicht bzw. in den Spitzenzeiten überschritten. Infolge der beabsichtigten zukünftige Nutzung des Areals der Änderung, aber auch durch die Nutzung des gesamten Areals des B-Planes, werden zusätzliche Verkehre induziert und zu einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit, des Knotenpunktes führen. Es würde jedoch ein weiterer Ausbau des Knotenpunktes zu keiner wesentlichen Verbesserung führen. Dieser Sachverhalt wurde Ihnen bereits im Zuge der TÖB-Beteiligung zum B-Plan Nr. 11 mit Schreiben vom 07.06.2013 mitgeteilt und ihrerseits entsprechend abgewogen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Inbetriebnahme der geplanten Ortsumgehung Wolgast wurde eine Reduzierung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs prognostiziert und lässt demnach eine gute Verkehrsqualität am vg. Knotenpunkt erwarten. Die Ortsumgehung befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren, mit einem Baubeginn ist frühestens ab dem Jahr 2021 zu rechnen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Straßenbauverwaltung wird der vorgelegten 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Stadt Wolgast mit dem Stand 25.06.2019 zugestimmt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

1.4) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 11.09.2019</u> Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV 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 MV]. Gem. § 1 (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 Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV): Baudenkmale: Hinweise: Die textlichen Festsetzungen des Planteils B sind um das Baudenkmal Schloßstraße 7 (Fabrik) zu ergänzen, das sich nordwestlich des Plangebiets befindet. Folgender Hinweis dazu ist aufzunehmen: "Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde." Bodendenkmale: Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG MV erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG MV, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG MV in die Genehmigung aufgenommen werden. Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG MV, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG MV erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis ist bezogen auf das Änderungsverfahren ohne Belang. In der Ursprungsplanung ist das Baudenkmal entsprechend gekennzeichnet, unter Nachrichtliche Übernahme unter 7.1 sowie Hinweis unter A wurde auf die Genehmigungspflicht für Erdarbeiten verwiesen. Da es sich um eine unselbständige Änderung handelt, sind die vorstehend angesprochenen Inhalte weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans. Das Grundstück Schlossstraße 7 liegt nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG MV in die Genehmigung aufgenommen werden.	
Nebenbestimmungen: Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: 1. Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (1) Nr. 2 DSchG MV grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann. 2. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten bei denen in Bodendenkmale eingegriffen wird, muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffes (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals / der Bodendenkmale ist das Landesamt rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Denkmalschutz wurde bereits im Ursprungsplan berücksichtigt. Der ehem. Schlossstandort wurde als „rotes“ Bodendenkmal in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und damit berücksichtigt. Ergänzend wurde ein weiteres rotes Bodendenkmal in der Planzeichnung Teil A der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 übernommen. Zum Umgang mit dem Bodendenkmal finden sich in der Ursprungsplanung umfangreiche nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (s.o.). Da es sich bei der Änderung um eine sog. unselbständige Änderung handelt, bleiben die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans in vollem Umfang wirksam. Die Hinweise aus der Ursprungsfassung werden nachrichtlich in die Satzungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen.
Hinweise: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt in der Regel 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG MV). E-Mail vom 13.02.2020 zur erneuten Beteiligung vom 23.01.2020 mit geändertem Planentwurf: gern bestätige ich Ihnen, dass -eine Bebauung des Bereiches des roten Bodendenkmals nicht wünschenswert ist, aber dennoch nicht absolut ausgeschlossen ist - die weiteren Verfahrensschritte im Einvernehmen mit den Denkmalbehörden im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens geklärt werden können. -mit der Darstellung des roten Bodendenkmals in der Planzeichnung und die Aufnahme der Hinweise auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 7 DSchG M-V auf der Satzungsfassung aus Sicht des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) eine ausreichende Berücksichtigung der Stellungnahme des LAKD zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 erfolgt.	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Umgang mit dem Bodendenkmal finden sich in der Ursprungsplanung umfangreiche Hinweise. Da es sich bei der Änderung um eine sog. unselbständige Änderung handelt, bleiben die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans in vollem Umfang wirksam. Die ausreichende Berücksichtigung der Belange des LAKD im B-Planverfahren wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Gasnetz Vorpommern / Hansegas	
Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 20.10.2019</u> <u>Leitungsauskunft - Reg.-Nr.: 353945</u> in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Anmerkungen: Gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11, „Nördliche Schloßinsel“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.	Die Zustimmung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 wird zur Kenntnis genommen.
Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon-Nr. 03834/8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung. <u>Anlagen:</u> Merkblatt / Leitungsanfrage / Plan Schloßinsel.pdf	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

1.6) E.DIS Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 27.09.2019</u> Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Plangebiet ist derzeit elektrotechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Erforderlichenfalls muss dazu im Plangebiet eine zusätzliche Trafostation gestellt werden. Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüg-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

lich 1,0 m allseitiger Umpflasterung. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss ausgereicht werden.	
In den Rand- bzw. Teilbereichen des Planungsgebietes befinden sich elektrische Anlagen unseres Unternehmens. Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen. Wir bitten Sie unseren Bestand mit Ihren Planungen abzugleichen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Festland Wolgast

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 27.09.2019</u> Der Zweckverband hat die Unterlagen entsprechend seiner Zuständigkeit geprüft und verweist auf die dazu bisher getätigten Stellungnahmen. Von Seiten des Zweckverbandes gibt es keine weiteren Einwände bzw. Zusätze zum Bebauungsplan.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ergänzende mail vom 17.10.2019</u> Ergänzung der Stellungnahme des ZV zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“ der Stadt Wolgast. Dementsprechend weist der ZV bei einem Betrieb eines Schwimmbades ergänzend darauf hin, dass die Regelungen der Abwasserverordnung Anhang 31 (Wasseraufbereitung, Kühlsysteme, Dampferzeugung) zu beachten sind (siehe Anlage).	Hinweis ging außerhalb der Stellungnahmefrist ein. Zudem ist der Hinweis für die Bauleitplanung irrelevant, da es sich bei der „Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) um eine allgemeine Vorschrift handelt, die beim Betrieb von Anlagen (darunter Schwimmbädern) zu beachten ist, jedoch keine bodenrechtliche Relevanz aufweist.

1.8) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06.09.2019</u> Gegen die 1. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail: 1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei 2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus 3, Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen? 4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Er-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

schließungsträgers an. 5. Geplanter Ausführungszeitraum 6. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet 7. Handelt es sich um Wohn- oder Ferienhäuser?	
Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: "Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden." Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. / Anlage Lageplan	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (12.09.2019)
(aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht)
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (23.08.2019)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern (18.09.2019)
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast (27.08.2019)
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund (16.09.2019)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Rubenow
- Gemeinde Mölschow
- Gemeinde Karlsburg

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 10.05.2019</u> mit dem o. g. Vorhaben beabsichtigt die Stadt Wolgast die Errichtung eines Parkhauses mit Schwimmbad, die Öffnung einiger Apartments für eine Dauerwohnnutzung sowie die Reduzierung der Gewerbeflächen auf den engeren Eckbereich von Promenade und zentraler Fußgängerachse.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Die Stadt Wolgast nimmt gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) eine Funktion als Mittelzentrum wahr. Laut der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) befindet sich der Planbereich in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz und ist durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden (5.3 (2) RREP VP).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmung wurden bereits im Ursprungsplan berücksichtigt und sind unverändert übernommen / beibehalten worden.
Gemäß 3.1.3 (6) RREP VP sollen Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismus-schwerpunkträume entwickelt werden. Die Stadt Wolgast übernimmt eine Entlastungs- und wichtige Ergänzungsfunktion für die Tourismusorte an der Außenküste. Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln (3.1.3 (8) RREP VP). Die Errichtung eines Parkhauses mit Schwimmbad stimmt mit diesen Programmsätzen überein.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das o. g. Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, wenn die genannten Programmsätze berücksichtigt werden.	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

Stadt Wolgast, Juli 2020