

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Informationsvorlage-Nr:

StV-0622/20

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde, über den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hafen Rankwitz" der Gemeinde Rankwitz in der Fassung von 09-2020

Amt / Bearbeiter  
**FD Bau / Pfitzmann**

Datum:  
08.10.2020

Status: öffentlich

### Beschlussempfehlung:

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom beschließt, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB, dem vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz zuzustimmen.

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Rankwitz hat beschlossen, ein Planverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz durchzuführen. Die Stadt Usedom wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Belange der Stadt Usedom sind durch die Planergänzung nicht betroffen, so dass empfohlen wird, dem vorliegenden Planentwurf zuzustimmen.

# Amt Usedom-Süd

## Der Amtsvorsteher

Für Gemeinde: Rankwitz

**Gemeinden:**  
Benz \* Dargen \* Garz  
Kamminke \* Korswandt \* Koserow  
Loddin \* Mellenthin \* Pudagla  
Rankwitz \* Stolpe a. Usedom\* Ückeritz  
Zempin \* Zirchow \* Stadt Usedom  
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

- Amt Usedom-Süd \* 17406 Usedom \* Markt 7 -

Stadt Usedom  
über Amt Usedom Süd  
Markt 07  
17406 Usedom

**Amt:** Bauamt  
**Auskunft erteilt:** Frau Pfitzmann  
**Gebäude:** 17406 Usedom  
Markt 7  
**Zimmer-Nr.:** 01.11  
**Telefon** 038372 – 750 16  
**Fax:** 038372 – 750 75  
**e-mail:** v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :

Az/Mein Zeichen :

Datum :  
6. Oktober 2020

**Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz in der Fassung von 09-2020**  
**Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Wahrnehmung Ihrer Verantwortung für die Aufstellung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ hat die Gemeinde Rankwitz gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, entsprechend zu unterrichten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planungen sind aus den beigefügten

- Vorentwürfen der Planzeichnungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz in der Fassung von 09-2020,
- Der Checkliste mit den Vorschlägen zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung sowie
- dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

zu entnehmen.

Ich bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterlagen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

  
Pfitzmann

Anlagen: je 1 x Vorentwurf/Checkliste/AFB

**Anschrift:**  
Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom  
  
e-mail: v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

**Sprechzeiten der Amtsverwaltung**  
Montag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und  
von 14.00 - 18.00 Uhr  
Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Vorpommern  
Kto.-Nr.: 965  
BLZ: 150 505 00  
IBAN: DE 53150505000000000965  
BIC: NOLADE21GRW  
Deutsche Kreditbank  
Kto.-Nr.: 102269  
BLZ: 120 300 00



**GEMEINDE RANKWITZ  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur  
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
„Hafen Rankwitz“**



**VORENTWURFSFASSUNG VON 09-2020**  
für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB  
(Scopingunterlage)

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG

	Seiten
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>4 - 14</b>
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 8
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8 - 10
1.4 Flächennutzungsplan	10
1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	11 - 12
1.6 Rechtsgrundlagen	12 - 13
1.7 Verfahrensstand	13 - 14
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>15 - 30</b>
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	15 - 24
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	15 - 17
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18 - 21
2.1.2.1 Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche	18 - 19
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	19 - 21
2.1.3 Bauweise	21
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21 - 22
2.1.5 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	22
2.1.6 Nebenanlagen	22 - 23
2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23

	Seiten
<b>2.1.8 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz</b>	<b>23 - 24</b>
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>25 - 28</b>
<b>2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>25 - 27</b>
<b>2.2.1.1 Fassaden</b>	<b>25</b>
<b>2.2.1.2 Dachformen und Dacheindeckungen</b>	<b>25 - 26</b>
<b>2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten</b>	<b>26 - 27</b>
<b>2.2.2 Einfriedungen</b>	<b>27</b>
<b>2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter</b>	<b>27</b>
<b>2.2.4 Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>28</b>
<b>2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz unterstellt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</b>	<b>28</b>
<b>2.4 Hinweise</b>	<b>28 - 30</b>
<b>2.4.1 Immissionsschutz</b>	<b>28 - 29</b>
<b>2.4.2 Denkmalschutz</b>	<b>29 - 30</b>
<b>2.4.3 Belange der Forst</b>	<b>30</b>
<b>3.0 VERKEHR UND MEDIEN</b>	<b>31 - 32</b>
<b>4.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>33</b>
<b>5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>34 - 35</b>

## **TEIL 2 UMWELTBERICHT**

mit Darstellung der Auswirkungen der Planung  
(Ergänzung im Rahmen des Entwurfes)

**Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste zur Umweltprüfung.**

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

#### Anlass der Planung

Die Gemeinde Rankwitz hat in den 90er Jahren den Bebauungsplan Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 3 trat am 26.03.1998 in Kraft. Das vorrangige Planungsziel bestand in der Sicherung und der Schaffung von Ausbaumöglichkeiten des Hafengeländes für die Fischerei im Raum Lieper Winkel. Inbesondere sollte die vorhandene Forellenproduktion und -verarbeitung gefördert werden.

Gleichzeitig erkannte die Gemeinde die Möglichkeit, die Attraktivität des Standortes für die Entwicklung des maritimen Tourismus zu nutzen. So wurde das Hafenbecken unter dem Aspekt der Schaffung von Wasserrastplätzen erweitert und kleinteilige Ferienwohnnutzung zugelassen. Dem entsprechend erfolgte die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.

Der an das Hafengebiet angrenzende und durch Dauerwohnen geprägte Bereich nördlich der Kreisstraße 34 wurde in den Geltungsbereich einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die mit der Satzung eröffneten Bebauungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet sind zwischenzeitlich ausgeschöpft.

Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (in Kraft getreten am 08.10.1999) wurden für einige Gebäude im Sonstigen Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung die zulässigen Nutzungen sowie ausgewählte gestalterische Festsetzungen präzisiert.

Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (in Kraft getreten am 19.11.2014) beinhaltete die Anpassung der zulässigen Nutzungen für die Baugebiete 3 und 5.

Der Hafen Rankwitz erfreut sich großer Beliebtheit, da dieser mit seiner Kleinteiligkeit inmitten der Natur einen Gegensatz zu den quirligen Seebädern darstellt. In den letzten Jahren hat sich daher die Nutzung des Hafengebietes weiter intensiviert.

Das Seglerrevier Achterwasser- Peenestrom ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage sehr beliebt. Dies zeigt sich in der verstärkten wasserseitigen Auslastung der Wasserwanderrastplätze und der Liegeplätze für die Fahrgastschifffahrt.

Im raumordnerischen Standortkonzept für Sportboothäfen in Vorpommern ist der Hafen Rankwitz auch als netzergänzender Hafen für tiefe Bootstypen ausgewiesen und für einen Ausbau empfohlen.

Landseitig steigt die Frequentierung des Hafengebietes durch Tagesausflügler und Urlauber, die insbesondere den Fischverkauf und das Restaurant „Zur alten Fischräucherei“ mit den Außensitzflächen aufsuchen.

Zusätzlich zu den Individualurlaubern ist der Hafen Rankwitz ein beliebter Anlaufpunkt für Busrundreisen. Der Kaiserbäder-Express fährt bei seinen Inselrundfahrten mehrmals wöchentlich das Hafengebiet Rankwitz an.

### **Ziel der Planung**

Um den gestiegenen Anforderungen an die Bewirtschaftung des Hafens gerecht zu werden, hat sich die Usedomer Feinfisch GmbH entschlossen, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 3 städtebaulich neu zu ordnen und zukunftsorientiert auszurichten.

Die Standortqualität soll durch Modernisierungen, Ersatz veralteter Bausubstanz und Neuordnung der Freiflächen angehoben werden. Die gewerblichen und touristischen Nutzungen soll standörtlich neu geordnet und ergänzt werden.

Ziel ist es, dass das Hafengebiet nach Abschluss der geplanten Vorhaben als homogenes städtebauliches Ensemble wahrnehmbar ist und in seinen Funktionen, die Wechselwirkungen zwischen den land- und wasserseitigen Nutzungen optimal berücksichtigt.

Die Kapazitäten der Beherbergung werden gegenüber den bisherigen Planungen nicht erhöht, sondern lediglich innerhalb des Plangebietes neu verortet.

Zur Steigerung der städtebaulichen Qualität werden auch die außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung im Hafengebiet geplanten Investitionen beitragen. Auf dem Flurstück 40/13 ist eine Neubebauung vorgesehen, die Hauptnutzungen für Beherbergung und Gastronomie ausweist. Für das im nördlichen Teil des Flurstückes 40/10 vorhandene Gebäude mit Fischverkauf und Restaurant „Zur alten Fischräucherei“ ist perspektivisch eine umfassende Modernisierung angedacht.

### **Erforderlichkeit der Planung**

Die aktuellen Planungen zur Umstrukturierung und Modernisierung des Hafens Rankwitz stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit dem Planungsziel der Ursprungssatzung zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes Hafen und Fremdenbeherbergung.

Zur Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten ist es jedoch erforderlich, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 hinsichtlich des Katalogs der zulässigen Nutzungen, deren Zuordnung zu den Baugebieten, dem Maß der baulichen Nutzung und den gestalterischen Vorschriften anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 3 muss daher zunächst in einem 3. Änderungsverfahren den aktuellen Planungsabsichten angepasst werden.

Die Gemeindevertretung Rankwitz begrüßt die Planungsabsichten zur städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke, da mit Umsetzung der Vorhaben Nutzungsreserven erschlossen und eine qualitative Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebietes bewirkt wird.

Die Gemeindevertretung Rankwitz hat daher mit Beschluss vom 25.05.2020 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ befürwortet.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### Lage im Raum

Die Gemeinde Rankwitz liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

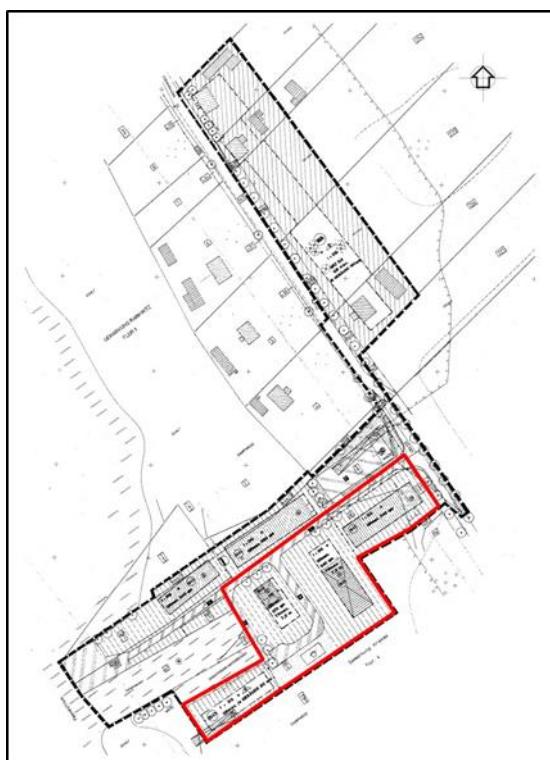
Sie besteht aus den Ortsteilen Rankwitz, Suckow, Krienke, Quilitz, Liepe, Warthe, Reestow und Grüssow.

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt „Usedom - Süd“ mit Sitz in 17406 Usedom, Markt 7.

Die Gemeinde Rankwitz befindet sich im südöstlichen Teil der Insel Usedom. Sie wird im Norden durch das Achterwasser, im Westen durch den Peenestrom, im Süden durch den Usedomer Stadforst und im Osten durch den Krienker See begrenzt. Das Gemeindegebiet befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Region des Binnenlandes, das dem Naturpark Insel Usedom zugeordnet wird.

### Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 befindet sich im Ortsteil Rankwitz- Ausbau südwestlich der Kreisstraße 34.



Unmaßstäblicher Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung

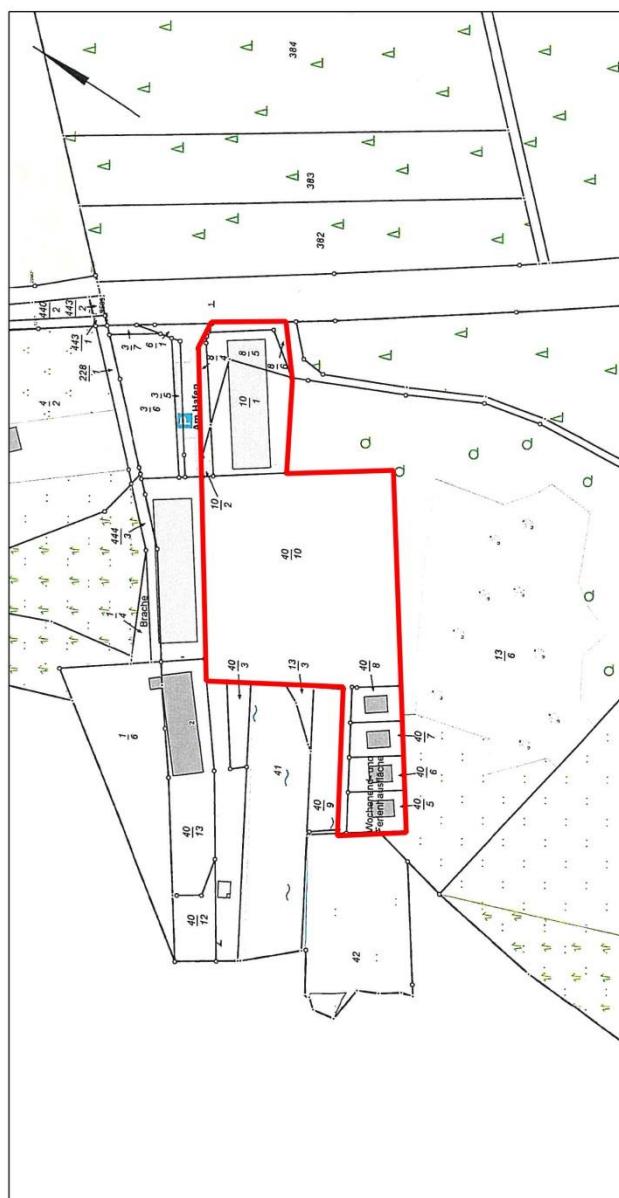
Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung südlich der Straße Am Hafen mit den zu den Baugebieten 3, 5 - 7 und 10 zählenden Grundstücksflächen.

In den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung Krienke

Flur 4

Flurstücke 8/4, 8/5, 8/6, 10/1, 10/2, 40/5 - 40/8 und 40/10 teilweise



unmaßstäblicher Auszug aus der Katasterkarte mit  
Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung

### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 6.995 m<sup>2</sup>.

Die Planzeichnung (Teil A) basiert auf dem Lage - und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 06-2020.

### **Vorhabenträgerin**

Als Vorhabenträgerin fungiert die Usedomer Feinfisch GmbH mit Sitz in 17406 Rankwitz, Am Hafen 1.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 8/4, 8/6 und 10/2 sind Eigentum der Gemeinde Rankwitz. Eigentümer der Flurstücke 8/5, 10/1, 40/5 - 40/8 und 40/10 ist die Vorhabenträgerin. Die Verfügungsberechtigung über die Flurstücke 8/5, 10/1, 40/5 – 40/8 und 40/10 ist vor Satzungsbeschluss durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen.

### **Zustand der Plangebietsfläche**

Der Hafen Rankwitz wird ganzjährig touristisch und fischereilich genutzt. Das Erscheinungsbild des Hafens wird vornehmlich durch die Betreibung gastronomischer Einrichtungen, eine traditionellen Fischräucherei mit Fischverkauf, vier kleine Ferienhäuser sowie die wasserseitigen Flächen mit Liegeplätzen für Sport- und Segelboote und die Ausflugsschifffahrt geprägt.

Die Usedomer Feinfisch GmbH nutzt die im Altbestand befindlichen Gebäude der Baugebiete 3 und 5 vornehmlich zu Lagerzwecken.

Das Gebäude im Baugebiet 3 wurde monolithisch in eingeschossiger Bauweise mit einem flachgeneigten Satteldach errichtet.

Das Gebäude im Baugebiet 5 besteht aus einem geschlossenen Gebäudeteil und aus einer nach allen Seiten offenen überdachten Lagerfläche.

Der überwiegende Teil des Baugebietes 6 stellt sich als Freifläche dar, nur im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Kleinkläranlage.

Das Baugebiet 7 ist durch vier kleine Ferienhäuser gekennzeichnet.

Die als Baugebiet 10 bezeichneten Freiflächen an der Stirnseite des Hafenbeckens werden als Außensitzflächen mit Imbisskiosk und als Grünflächen mit Teichanlage genutzt.

### **1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für das Planänderungsgebiet:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Rankwitz zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Anklam zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient.

Die Gemeinde Rankwitz nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsoorientiert Bauflächen auszuweisen.

- Das Gemeindegebiet Rankwitz liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.

„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“

Pkt. 3.1.3(6) RREP VP

- Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“

Pkt. 5.3 (2) RREP VP

- Das Gemeindegebiet Rankwitz liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen sowie
- außerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Heringsdorf/Garz.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Stellungnahme vom 05.08.2020 im Rahmen der Planungsanzeige festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Im Konzept „Raumverträgliche Entwicklung der Sportboothäfen in der Planungsregion Vorpommern“ (2017) wird der Standort als Wasserwanderrastplatz und Netzergänzender Hafen für tiefe Bootstypen dargestellt. Zur Stärkung des Hafennetzes wird ein Ausbau empfohlen.

## 1.4 Flächennutzungsplan

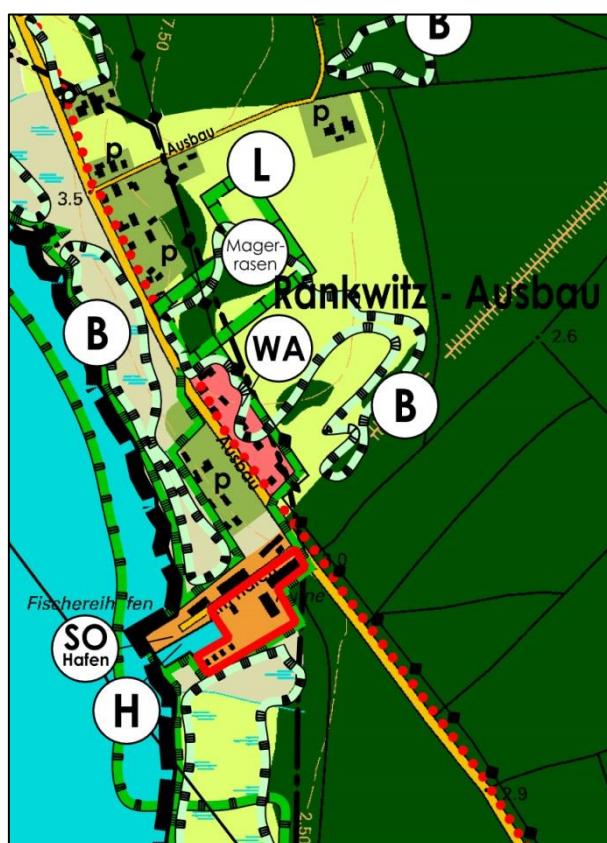
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Rankwitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 ist als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Beherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gehört zu dem als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Beherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesenen Baugebiet.

Somit befinden sich die Zielsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Gemeinde Rankwitz.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rankwitz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

(§ 1 (8) BauGB)

Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Planänderungen und der zu beachtenden Betroffenheiten der Umweltbelange nicht anwendbar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**

### TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanänderung (§ 2a 1. BauGB)

### TEIL 2

#### **Umweltprüfung**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

In der Umweltprüfung sind die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einhergehenden Auswirkungen im Verhältnis zu dem gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zulässigem Nutzungskonzept darzustellen.

Zur Umsetzung der konkreten Planungsabsichten werden folgende **Fachgutachten** der Planänderung beigestellt:

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartenden Eingriffs vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.

- **naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

- **Schalltechnisches Gutachten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 2. Änderung wurden Schallimmissionsprognosen durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfordert eine aktuelle Beurteilung der immissionsrechtlichen Belange.

Es wird daher ein aktuelles Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches sich im Emissionsansatz mit allen für das Planänderungsgebiet relevanten Emissionsquellen auseinandersetzt.

**Die Checkliste für die Umweltprüfung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.**

**Der Umweltbericht, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und das Schalltechnische Gutachten werden nach der vorgezogenen Beteiligung im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planänderung eingestellt.**

## 1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hafen Rankwitz":

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBI. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBI. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBI. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „4. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## 1.7 Verfahrensstand

- Die Gemeindevorstellung Rankwitz hat in der öffentlichen Sitzung am **25.05.2020** die **Aufstellung** der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ beschlossen und im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die **Planungsanzeige** der Gemeinde Rankwitz ist mit Schreiben vom **10.06.2020** über den Landkreis Vorpommern - Greifswald an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden in der Planaufstellung beachtet.
- Auf Grundlage der aktuellen Planvorstellungen werden die vorliegenden **Vorentwurfsunterlagen von 09-2020** den Gremien der Gemeinde Rankwitz zur Beschlussfassung über den Vorentwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt.
- Die Vorentwurfsunterlagen von 09-2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie der Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, werden den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Vor Abschluss des Verfahrens wird zwischen der Gemeinde Rankwitz und der Vorhabenträgerin ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Eckpunkte der Planänderung festlegt und die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung der Vorhaben stehenden Kosten regelt.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gebietstyp Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

(1)

###### Planungsziele

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung dient der Umstrukturierung und Modernisierung des Hafengebietes Rankwitz.

Es sollen überwiegend die hafenspezifischen Nutzungen wie die Infrastruktur für die Nutzer des Wasserwanderrastplatzes sowie Einrichtungen für die Bewirtschaftung und die maritimen touristischen Nutzungen wie Beherbergung und Gastronomie gestärkt werden.

(2)

###### Baugebietsgliederung

Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ (Ursprungssatzung) mit den Baugebieten 3, 5 bis 7 und 10.

(3)

###### Zulässige Nutzungen

- Baugebiet 3
  - Lager- und Kühlräume
  - Wirtschaftsräume
  - kleinteilige Einzelhandelseinrichtung für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarf sowie für den Segler- und Anglerbedarf
- Baugebiet 5
  - Ferienwohnungen
  - Mitarbeiterwohnungen
  - Mehrzweckräume (Wellness, Sport- und Freizeit)
  - Aufenthalts- und Sanitäranlagen für Liegeplatznutzer
  - Büro- und Lagerräume

- Baugebiet 6
  - Ferienwohnungen
  - Mehrzweckräume (Wellness, Sport- und Freizeit)
- Baugebiet 7
  - Ferienwohnungen
- Baugebiet 10
  - Pavillon für Bewirtschaftung der Außensitzplätze der Gaststätte „Zur alten Fischräucherei“
  - Außensitzplätze der Gaststätte „Zur alten Fischräucherei“
- In allen Baugebieten sind die die Hauptnutzungen ergänzenden Anlagen wie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und 14 (2) BauNVO, Terrassenflächen, Gemeinschaftsstellplätze und Freiflächen zulässig.
- Außerhalb der Baugebiete sind allgemein zulässig:
  - Verkehrsflächen,
  - Grünflächen und
  - Flächen für die Ver- und Entsorgung.

#### **(4)**

#### **Nicht zulässige Nutzungen**

Nicht zulässig sind alle Anlagen, die nicht der Zweckbestimmung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung dienen.

Gemäß Definition in Absatz (1) wird das Planänderungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen, welches überwiegend hafenspezifischen und touristischen Nutzungen dienen soll und auch künftig der öffentlichen Nutzung als Wasserwanderrastplatz zugänglich bleibt.

Der Schwerpunkt der Planung liegt in einem ganzheitlichen Konzept der land- und wasserseitigen Hafennutzung.

Mit den aktuellen Planungsabsichten werden die Festsetzungen des Gebietstyps und die Schwerpunkte der Planung beibehalten.

Es wird jedoch eine klare Trennung zwischen den maritimen Infrastruktureinrichtungen und den Ferienwohnnutzungen vollzogen.

Zu diesem Zweck erfolgt gemäß Darstellung in Absatz (2) eine Gliederung in die Baugebiete 3, 5 bis 7 und 10.

Entsprechend dem von der Usedomer Feinfisch GmbH erstellten städtebaulichen Konzept werden gemäß Darstellung in Absatz (3) in den einzelnen Baugebieten folgende Vorhaben geplant:

- Das Lagergebäude im Eingangsbereich zum Hafen (Baugebiet 3) soll verkleinert sowie fassaden- und dachseitig neu gestaltet werden. In dem der Kreisstraße 34 zugewandten Gebäudeteil ist eine kleine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs als Angebot für die Nutzer des Plangebietes und die Einwohner der Gemeinde Rankwitz vorgesehen. Im südlichen Gebäudeteil werden Lager- und Wirtschaftsräume eingerichtet.

- Die südlich angrenzende Lagerhalle (Baugebiet 5) soll durch ein modernes Mehrzweckgebäude ersetzt werden. Der überwiegende Teil des Gebäudes soll für Ferienwohnnutzung und für Mitarbeiterwohnungen für den Bedarf der Einrichtungen des Plangebietes ausgewiesen werden. Zusätzlich werden für die Nutzer der Liegeplätze Aufenthalts- und Sanitärräume bereitgestellt.
- Die Ferienwohnnutzung soll auf der Freifläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch einen Neubau (Baugebiet 6) fortgeführt werden, der architektonisch mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes (Baugebiet 5) harmoniert.
- Die 4 kleinen Ferienhäuser auf der Südseite des Hafenbeckens (Baugebiet 7) sollen fassadenseitig saniert und durch Balkone ergänzt werden.
- Die auf der Stirnseite des Hafenbeckens vorhandenen Freiflächen mit der Teichanlage sollen gestalterisch als Aufenthaltsraum aufgewertet und durch einen Pavillon (Baugebiet 10) mit Außensitzflächen ergänzt werden. Die vormals vorgesehene Beherbergungsbebauung wurde an die südliche Grundstücksgrenze in Baugebiet 6 verlagert, um die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu erhöhen und die Sichtachsen auf den Hafen freizuhalten.
- Die vorhandene Biokläranlage wird entsprechend den geltenden Vorschriften und dem perspektivischen Bedarf ertüchtigt.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden gemäß den aktuellen Planvorstellungen lage- und kapazitätsseitig angepasst.

Um Beeinträchtigungen im Zusammenspiel der festgesetzten Hafennutzungen zu vermeiden wurde gemäß Absatz (4) festgelegt, dass alle Anlagen, die nicht der Zweckbestimmung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung dienen, unzulässig sind.

### Kapazitäten

- Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. und 2. Änderung sind bisher im Planänderungsgebiet maximal 31 Ferienwohnungen zulässig. Mit der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 wird die festgesetzte Kapazitätsobergrenze nicht erhöht, sondern lediglich die örtliche Verteilung im Planänderungsgebiet angepasst.  
Die Ferienwohnungen sollen vor Ort betrieben werden und damit ganzjährig einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen.
- Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. und 2. Änderung ist bisher im Planänderungsgebiet 1 Mitarbeiterwohnung vorgesehen.  
Im Rahmen der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 sollen bis zu 5 Mitarbeiterwohnungen zugelassen werden, um bei Bedarf den im Bebauungsplangebiet Nr. 3 tätigen Arbeitskräften ein Wohnangebot unterbreiten zu können.

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gehören zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) 1. BauGB aus städtebaulichen Gründen festgesetzt.

In Anwendung des § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden somit die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden insbesondere die Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild, Verkehr etc. bestimmt.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden daher differenziert für die einzelnen Vorhaben

- die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß sowie
- die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß festgesetzt.

Damit ist ein ausreichendes Regelungsmaß zur Sicherung der Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Planung gegeben.

### **2.1.2.1 Grundflächenzahl/ Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Grundfläche erfolgte in den Nutzungsschablonen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wider. Sie gibt an, wieviel  $m^2$  Grundfläche je  $m^2$  Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist vom Nettobauland auszugehen, d. h. alle Flächen, die eine andere Flächennutzung festsetzen, sind von der Anrechnung auszunehmen.

Die Grundflächenzahl wurde einheitlich mit 0,8 unter Berücksichtigung der Bestands situation an Gebäuden und Verkehrsflächen und den Anforderungen an das künftige Nutzungskonzept festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen wurden baugebietskonkret festgelegt und zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstellt. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO.

Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen wird eine Bilanzierung des gegenüber den bisherigen Festsetzungen zur zulässigen Überbauung zusätzlich zu erwartenden Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachgewiesen.

Da es sich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorrangig um eine Umstrukturierung der bereits ausgewiesenen Baufelder handelt, wird der zusätzlich zu erwartenden Eingriff als gering eingeschätzt.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO und § 18 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung (Teil A) bzw. durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Für die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen wurde die absolute Gebäudehöhe (GH) über NHN gewählt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, die für die Neubauvorhaben eine Mindesthöhe von 2,10 m über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens erfordern.

Der gewählte Begriff Gebäudehöhe für den oberen Gebäudeabschluss wurde gewählt, da dieser alle vorgesehenen Dachformen einschließt.

Die Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird als Höchstmaß festgesetzt. Dies erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und differiert zwischen einem und drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss. Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen in der zulässigen Gebäudehöhe unter den Wipfelhöhen der angrenzenden Gehölzbestände.

	zulässige Zahl der Vollgeschosse	zulässige Gebäudehöhen (GH über NHN)
Baugebiet 3	I	10,50 m
Baugebiet 5	II+Staffel/III+Staffel	12,60 m/16,10 m
Baugebiet 6	II/II+Staffel	9,30 m/12,60 m
Baugebiet 7	I	7,70 m
Baugebiet 10	I	5,50 m

Die Gebäudehöhe des Bestandes im Baugebiet 3 beträgt 7,40 m über NHN. Im Rahmen der Modernisierung ist eine Rekonstruktion des Daches vorgesehen. Die Installation von Technik für erneuerbare Energien ist angedacht. Um die Planungen umsetzen zu können, wurde die zulässige Gebäudehöhe mit 10,50 m über NHN festgesetzt.

In den Baugebieten 5 und 6 sind Neubauten geplant. Die maßgebliche Gebäudehöhe orientiert sich an den Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. In der 2. Änderung ist die zulässige Gebäudehöhe für Baugebiet 5 mit 11,95 m über HN festgesetzt. Mit der 3. Änderung soll die bestimmende Gebäudehöhe mit 12,60 m über NHN festgelegt werden. Die Abweichung resultiert maßgeblich aus den erhöhten Anforderungen an den Hochwasserschutz.

Der höchste Punkt der Bebauung ist im nördlichen Teil des Baugebietes 5 vorgesehen. Dieser Gebäudeteil soll als maritime Landmarke des Hafengebietes fungieren. Für den oberen Gebäudeabschluss ist eine transparent gestaltete Kuppel vorgesehen. In diesem Gebäudeteil werden u.a. der Hafenmeister und die Mehrzweckräume für die Nutzer der Wasserwanderrastplätze und die Sanitäranlagen für die Besucher des Plangebietes eingeordnet.

Der westliche Gebäudeteil im Baugebiet 6 wird mit maximal zwei Vollgeschossen höhenmäßig gegenüber dem mit zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss bestimmenden Baukörper herabgesetzt, um den Übergang zu den angrenzenden vier Ferienhäusern städtebaulich harmonisch zu gestalten.

Die Abgrenzung zwischen der differierenden Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen innerhalb der Baugebiete 5 und 6 ist durch eine Perlenschnur (modifiziertes Planzeichen 15.14 der PlanZV) gekennzeichnet.

Die Gebäudehöhen in den Baugebieten 5 und 6 werden optisch reduziert, in dem die obersten Vollgeschosse als Staffelgeschosse auszuführen sind, die auf den Gebäude längsseiten mindestens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.

Für das Baugebiet 7 sind die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Bestands situation übernommen.

Im Baugebiet 10 soll ein Pavillon eingeordnet werden, der in der Gebäudehöhe mit maximal 5,50 m über NHN festgelegt wird. Dies entspricht der geplanten Funktionalität und soll eine Beeinträchtigung der Sichtachsen von den Baugebieten 5 und 6 in Richtung des Hafenbeckens verhindern.

Unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen an die geplante Bebauung werden im Text (Teil B) in I. Punkt 2 folgende Festsetzungen für zulässige Überschreitungen der Gebäudehöhen getroffen:

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO punktuell durch bauliche Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen erforderlich sind, um maximal 2,00 m überschritten werden.

Hierzu zählen u. a. Schornsteine, Aufzugs- und Lüftungsanlagen.

Nördlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind im Hafengebiet die Baugebiete 4 und 8 ausgewiesen.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. Änderung ist im Baugebiet 8 eine maximal Firsthöhe von 10,90 m über Gelände festgesetzt. Für das Baugebiet 4 ist keine Gebäude- bzw. Firsthöhe vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss festgesetzt.

Langfristig ist vorgesehen, den Altbestand an die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und im Baugebiet 8 geplante Bebauung städtebaulich anzupassen.

Damit wird sichergestellt, dass das Hafengebiet nach Umsetzung der Bauvorhaben als homogenes städtebauliches Ensemble wahrgenommen werden kann.

### **2.1.3 Bauweise**

**(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für alle Baugebiete die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich darf in der offenen Bauweise die Länge der Gebäude nicht mehr als 50 m betragen und die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Mit Festsetzung der offenen Bauweise soll im Zusammenspiel mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in das Hafengebiet einfügt.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch

- Vordächer in einer Tiefe von 1,50 m
- Dachüberstände,
- Balkone,
- Terrassenflächen und
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen wurden gemäß dem aktuellen städtebaulichen Entwurf vorhabenkonkret bemessen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen bzw. Gebäude.

Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Überschreitungen von Baugrenzen werden zugelassen, um dem Architekten Spielraum für die individuelle Gebäude- und Freiflächenplanung einzuräumen.

Die Überschreitungen von Baugrenzen sind an die Einhaltung der Abstandsfächen gemäß § 6 BauNVO gebunden.

## **2.1.5 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

### **(1)**

Die Errichtung von Carports, ober- und unterirdischer Garagen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Planänderungsgebiet unzulässig.

### **(2)**

Private Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze ausschließlich auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Mit den Festsetzungen soll klar geregelt werden, dass die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen einzuordnen sind.

Carports und Garagen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund der vorgesehenen Intensität der Bebauung zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Erholungswert des Gebietes schmälern würden.

Bei der Errichtung der Stellplätze sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

## **2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

### **(1)**

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

### **(2)**

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Sondergebietes widerspricht.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung dienende Nebenanlagen werden zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit unabdingbar sind.

## **2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**

Die Qualität des Hafengebietes wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie den Charakter der Grünflächen bestimmt. Daher werden im Rahmen der Erstellung der Entwurfssatzung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die der Schaffung von naturnahen Strukturen dienen und gestalterische Funktionen übernehmen.

Die Grünmaßnahmen sollen den Ausgleich der in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Kompensationserfordernisse ermöglichen. Falls dies nicht vollständig im Plangebiet möglich ist, sind durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit Gemeinde und den zuständigen Behörden externe Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

## **2.1.8 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)**

Zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind im Planänderungsgebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:

### **(1)**

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Mindesthöhen über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sind einzuhalten.

Zusätzlich ist für Elektronanlagen und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen eine Mindesthöhe von 2,10 m über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sicherzustellen.

**(2)**

Unterkellerungen sind unzulässig.

**(3)**

Für die Gebäude in den Baugebieten 3, 5 und 6 ist der Standsicherheitsnachweis gegenüber dem BHW von 2,10 m über NHN und Seegangsbelastung nachzuweisen.

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz M-V „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ gilt für den Küstenabschnitt Rankwitz ein BHW von 2,10 m über NHN (entspricht 1,95 m HN).

Das Planänderungsgebiet liegt unter dem BHW und ist nicht durch vorgelagerte Deichanlagen o. ä. geschützt.

Daher ist Neubebauung, insbesondere für Wohnen und Beherbergung, auf überflutungsfreiem Gelände zu errichten oder es sind geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen.

Für den Planungsstandort werden Aufschüttungen aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen ausgeschlossen.

Daher werden zur Minimierung des Gefährdungspotenzials zusätzliche Maßnahmen ergriffen.

Die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird in den Nutzungsschablonen baugebietsspezifisch festgesetzt. Für die Neubebauung in den Baugebieten 5 und 6 wird eine Mindesthöhe von 2,10 m über NHN festgelegt.

Die für die Baugebiete 3, 7 und 10 festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens orientiert sich am Bestand.

Unterkellerungen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Standsicherheitsnachweis ist grundsätzlich gegenüber dem BHW von 2,10 m über NHN und Seegangsbelastung nachzuweisen.

Regelungen für die Neuanlagen von Elektronanlagen und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen dienen der Sicherheit für die Erschließungsanlagen.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

### 2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

#### 2.2.1.1 Fassaden

##### (1)

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- Glattplatz,
- Glaskonstruktionen sowie
- Klinker, Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten für untergeordnete Fassadenoberflächen.

##### (2)

Für die Fassadenoberflächen im Baugebiet 10 ist eine vollständige Holzverkleidung zulässig.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Für die Hauptfassadenoberflächen wird Glattplatz festgesetzt.

Die gestalterische Akzentuierung der Hauptfassadenflächen wird auf die moderne Formensprache der Hochbauten abgestellt.

Für die Fassadenoberflächen des im Baugebiet 10 geplanten Pavillons wird eine vollständige Holzverkleidung vorgesehen. Es handelt sich um ein kleinteiliges Gebäude, welches landschaftsverträglich in die Freianlagen auf der Stirnseite des Hafenbeckens integriert werden soll.

#### 2.2.1.2 Dachformen und Dacheindeckungen

##### (1)

###### Dachformen

Die **Staffelgeschosse** müssen auf den Gebäudelängsseiten mindestens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.

Ausnahme: Dies gilt nicht für die Bereiche der Treppenhäuser.

**(2)**

**Dacheindeckungen**

Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur zulässig:

- Hartbedachung,
- Metalleindeckungen,
- Flachdächer bekiest oder mit extensiver Begrünung,
- Glaskonstruktionen,
- Bitumendachbahnen, beschiefert in grauer oder schwarzer Oberflächenoptik und
- Technik für erneuerbare Energien

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit - und Faserzementplatten.

**(3)**

**Dachformen und Dacheindeckungen**

Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu den Dachformen und des Absatzes (2) zu den Dacheindeckungen gelten nicht für untergeordnete Dachflächen.

In den Nutzungsschablonen sind die Dachformen für die Hauptdachflächen der einzelnen Baugebiete anhand der aktuell vorgesehenen Objektplanungen ausgewiesen und gemäß Absatz (2) die geplanten Dacheindeckungsarten festgesetzt.

Im Bereich der Neubebauung in den Baugebieten 5 und 6 werden als oberstes Geschoss Staffelgeschosse vorgesehen. Mit der Festsetzung gemäß Absatz (1) wird festgelegt, dass die Staffelgeschosse auf den Gebäudelängsseiten mindestens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten müssen, um optisch die Gebäudehöhen zu reduzieren.

Gemäß Absatz (3) sollen für untergeordnete Dachflächen auch andere Dachformen und Dacheindeckungen zugelassen werden, um mehr Gestaltungsfreiraum für die Objektplanung zu eröffnen.

### **2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten**

**(1)**

Im Eingangsbereich zum Plangebiet ist ein Aufsteller mit einer Höhe von maximal 5,00 m über Gelände zulässig. Der Aufsteller ist außerhalb der Sichtfelder zur Kreisstraße 34 einzuordnen.

**(2)**

Innerhalb der Baugebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung erlaubt.

Die Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.

**(3)**

Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

**(4)**

Warenautomaten sind unzulässig.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet soll ein Aufsteller errichtet werden, der die Besucher rechtzeitig über die Einfahrt zum Plangebiet informiert. Der Aufsteller wird örtlich so positioniert, dass die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt des Plangebietes nicht eingeschränkt werden.

Werbeanlagen sollen grundsätzlich zugelassen werden, weil diese für die Nutzungen im Plangebiet unabdingbar sind und die erforderliche Orientierung gewährleisten.

Es sollen jedoch Regelungen getroffen werden, die u. a. Dachwerbung ausschließen.

Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht wurden für unzulässig erklärt, um Störungen der Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Peenestrom - Achterwasser auszuschließen.

Um die Zerschneidung der Freiflächen zu reduzieren, werden Warenautomaten nicht zugelassen. Im Baugebiet 3 wird ein kleiner Laden etabliert, der Waren des täglichen Bedarfs anbieten wird.

## **2.2.2 Einfriedungen**

**(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Einfriedungen mit Zäunen sind lediglich entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes zulässig.*

*Als Einfriedungen zwischen den Baugebieten sind nur niedrig wachsende geschnittene Hecken zulässig.*

Die äußere Einfriedung mit Zäunen ist notwendig, um die Sicherheit des Plangebietes zu erhöhen.

Die Einschränkungen für Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind erforderlich, um den öffentlichen Charakter des Hafengebietes zu gewährleisten.

## **2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

**(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass diese von den öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht einzusehen sind.*

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Abfallbehälter zu verhindern.

## **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

### **(1)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 und 2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

### **(2)**

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

## **2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz unterstützt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Im Gutachterlichen Fazit wurde festgestellt, dass bei Durchführung von Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Konkrete Festsetzungen zu Maßnahmen des Artenschutzes werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden getroffen.

## **2.4 Hinweise**

### **2.4.1 Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 2. Änderung wurden Schallimmissionsprognosen durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfordert eine aktuelle Beurteilung der immissionsrechtlichen Belange. Es wird daher ein aktuelles **Schalltechnisches Gutachten** erstellt, welches sich im Emissionsansatz mit allen für das Planänderungsgebiet relevanten Emissionsquellen (Gewerbe- und Verkehrslärm) auseinandersetzt.

Das Schalltechnische Gutachten wird im Rahmen der Erstellung der Entwurfssatzung in die Planung eingestellt. Falls erforderlich werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

## 2.4.2 Denkmalschutz

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat in der Stellungnahme vom 07.07.2020/15.07.2020 im Rahmen der Planungsanzeige Hinweise zu den Belangen der Denkmalpflege vorgebracht.

Die Hinweise sind im Text (Teil B) unter Punkt „1. Denkmalschutz“ wie folgt dargestellt:

### (1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

### (2)

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzugeben. 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 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben. 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 (1) UVPG und § 1 (6) 7. d) BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

### **2.4.3 Belange der Forst**

Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Der Gebäudebestand der Baugebiete 3 und 5 liegt in einem Abstand von rd. 7 m zum Wald.

#### **Baugebiet 3**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die dem Wald zugewandte Baugrenze wie bisher entsprechend des Gebäudebestandes festgesetzt und im nordöstlichen Teil aufgrund des geplanten teilweisen Gebäuderückbaus reduziert.

#### **Baugebiet 5**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die dem Wald zugewandte Baugrenze nicht wie bisher entsprechend des Gebäudebestandes festgesetzt, sondern weiter von der Waldkante (11,90 m) in Richtung Hafenbecken abgerückt.

Aufgrund der Betroffenheit forstlicher Belange wurde im Rahmen einer vorgezogenen Anfrage die Genehmigungsfähigkeit der aktuellen Vorhaben hinterfragt.

Das zuständige Forstamt Neu Pudagla hat mit E- Mail vom 27.01.2020 mitgeteilt, dass die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus forstlicher Sicht befürwortet werden kann.

„Vom Grunde her wäre der geplante Umbau insbesondere des Gebäudes Nr. 5 aus heutiger Sicht nicht mehr genehmigungsfähig. Da jedoch der Umnutzung bzw. dem Umbau seit 1995 zugestimmt wurde und sich der vorhandene Waldabstand durch die nun geplanten Veränderungen nicht verändert, kann auf Grund der historischen Entwicklung des Bebauungsplanes eine Befürwortung in Aussicht gestellt werden.“

Im Text (Teil B) wird unter Hinweise als Punkt 2 ein Verweis auf die forstlichen Belange aufgenommen:

*Das südlich an das Plangebiet grenzende Flurstück 13/6, Flur 4, Gemarkung Krienke ist im Kataster teilweise als Waldfläche ausgewiesen. Die Waldflächen grenzen an die Baugebiete 3 und 5.*

*Eine Unterschreitung des 30 m - Waldabstandes wurde seitens der zuständigen Forstbehörde in Aussicht gestellt, da den Umnutzungen bereits im Rahmen der Ursprungssatzung in der Fassung der 1. und 2. Änderung zugestimmt wurde.*

Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Forstbehörde gemäß § 4 (1) BauGB wird anhand der Vorentwurfsunterlagen eine erneute Abfrage vorgenommen.

## **3.0 VERKEHR UND MEDIEN**

### **VERKEHR**

Das Plangebiet wird von Norden über eine gemeinsame Zu- Abfahrt zur Kreisstraße 34 erschlossen.

Die Baugebiete werden über die Straße Am Hafen erschlossen.

Die innergebietliche Straße Am Hafen wurde 1993 in Verbundpflaster in einer Breite von 4,0 m befestigt. Im Bereich der Anbindung an die Kreisstraße 34 erfolgte eine Aufweitung auf 4,75 m.

Im Rahmen der Durchführung der Planvorhaben werden die Freiflächen neu gestaltet. In dem Zusammenhang wird für das Baugebiet 3 eine Umfahrt angelegt, die insbesondere für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Busse und den Kaiserbäder - Express ausgelegt werden soll, um die innergebietliche Erschließung zu entlasten.

Zusätzliche Verkehrsflächen, vornehmlich entlang der südlichen Plangebietsgrenze, dienen der Erschließung und der Umfahrt für die Feuerwehr. Die Befestigung soll mit wasserdurchlässigen Belägen vorgenommen werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen sind im Plangebiet im erforderlichen Umfang vorzusehen.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) werden in den Baugebieten folgende Stellplatzkapazitäten vorgesehen:

Baugebiet 3	11 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiet 3, Fischverkauf und Restaurant)
Baugebiet 5	17 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiete 5 und 6)
Baugebiet 7	4 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiet 7)

Zusätzlich sind nördlich der Straße Am Hafen auf dem gemeindlichen Flurstück 6/1 rd. 14 öffentliche Parkplätze für die Besucher des Hafengebietes vorhanden.

## **MEDIEN**

Da es sich beim Bebauungsplangebiet Nr. 3 um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für die im Planänderungsgebiet geplante Bebauung weitestgehend bereits vorhanden. Im Zuge der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen werden die Träger der Ver- und Entsorgung zur Stellungnahme aufgefordert.

Zum derzeitigen Planungszeitpunkt sind folgende Informationen bekannt:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“.

Ob die vorhandenen Trinkwasserhausanschlussanlagen ausreichend dimensioniert sind, ist durch die Vorhabenträgerin mit dem Zweckverband zu klären.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine private Abwasseranlage, da die Gemeinde Rankwitz abwasserseitig nicht öffentlich erschlossen ist. Private Abwasseranlagen sind nach dem neusten Stand der Technik zu errichten. Die Vorhabenträgerin hat bereits die Planung der Modernisierung und Erneuerung der privaten Abwasseranlage unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes vorangetrieben. Derzeit werden die zuständigen Genehmigungsbehörden beteiligt.

Grundsätzlich hat die Ableitung des Niederschlagswassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS Netz GmbH abgesichert werden. Die Vorhabenträgerin hat den Leistungsbedarf beim Versorger anzumelden.

Das Plangebiet ist über das vorhandene Ortsgasnetz der Rheingas Handel GmbH & Co KG erschlossen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Versorgung für Warmwasser und Heizung über dieses Netz abzusichern.

Für die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung zeichnet die Vorhabenträgerin verantwortlich.

Durch die Vorhabenträgerin ist ein mit der Gemeindefeuerwehr Rankwitz und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich abwehrender Brandschutz, abgestimmtes Brandschutz- und Sicherheitskonzept zu erstellen.

Derzeit erfolgt eine Untersuchung, ob eine frostsichere Entnahmestelle aus dem Hafenbecken eingerichtet oder ein Löschwasserbrunnen errichtet wird.

**Die Kosten der Erweiterung des Erschließungsnetzes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Entsprechende Festlegungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.**

## 4.0 FLÄCHENBILANZ

**Geltungsbereich****6.995 m<sup>2</sup>**

davon

Baugebiete 4.606 m<sup>2</sup>

davon

Baugebiet 3 935 m<sup>2</sup>

Baugebiet 5 1.409 m<sup>2</sup>

Baugebiet 6 474 m<sup>2</sup>

Baugebiet 7 662 m<sup>2</sup>

Baugebiet 10 1.126 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen 2.301 m<sup>2</sup>

davon

öffentliche Verkehrsflächen 142 m<sup>2</sup>

private Verkehrsflächen 2.159 m<sup>2</sup>

Fläche für Entsorgung 88 m<sup>2</sup>

(Kleinkläranlage)

## 5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### Landkreis Vorpommern- Greifswald

(Auszug aus der Stellungnahme vom 07.07.2020/15.07.2020 zur Planungsanzeige

#### **- untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde**

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.“

#### **- untere Wasserbehörde**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU VP). Die Wasserbehörde des STALU VP ist gesondert zu beteiligen. (H)

Für die geplante Anpassung der Abwasseranlage (Kleinkläranlage) mit Einleitung in das Gewässer I. Ordnung nach § 48 Abs. 1 LWaG, - den Peenestrom -, ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU VP) zuständig. Hier ist auch gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (H)

Sollte ein fester Anschluss für Feuerlöschzwecke zur Entnahme von Oberflächenwasser aus dem Hafenbecken geplant werden, so ist dieser ebenfalls beim STALU VP zu beantragen. (H)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. (A)

Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. (H)

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung von Regenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DW - A 138 und DWA - M 153 der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Bescheidung zu übergeben. (A)"

- **Straßenverkehrsamt**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich 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.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.“

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Rankwitz in der Begründung fortgeschrieben.

Gemeinde Rankwitz im September 2020

Der Bürgermeister