



# Beschlussauszug

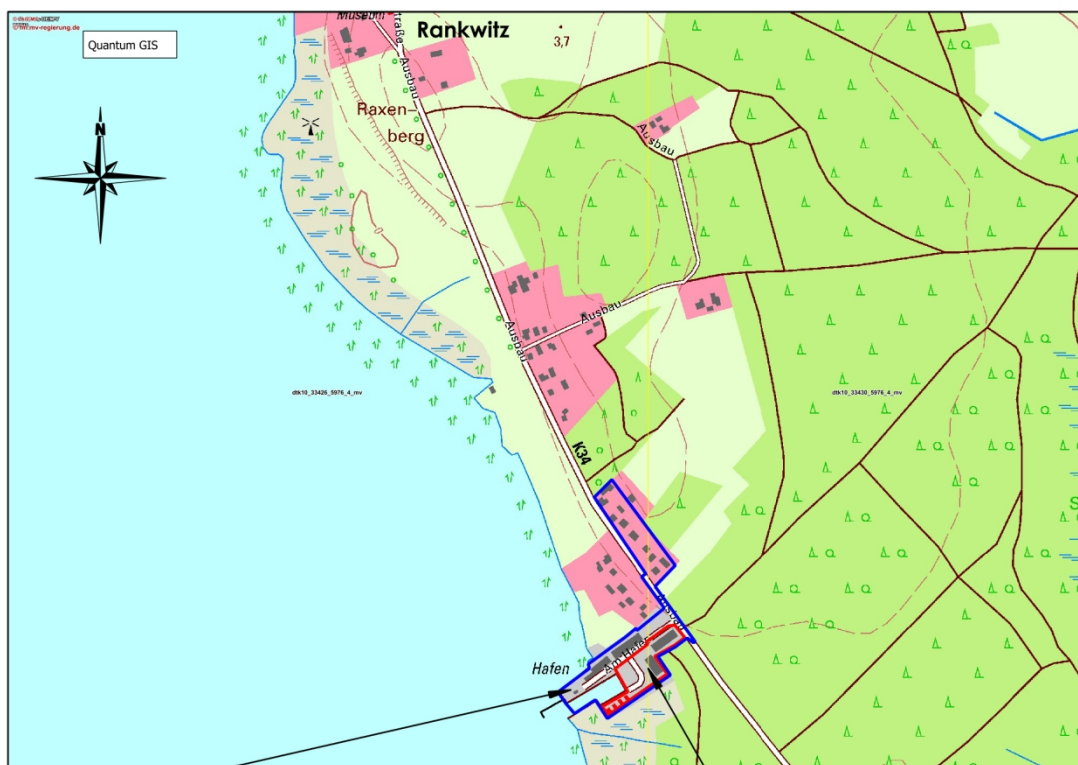
aus der  
11. Sitzung der Gemeindevertretung Rankwitz  
vom 19.04.2021

## Top 7 Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hafen Rankwitz" in der Fassung von 03-2021

### Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung südlich der Straße Am Hafen mit einer Fläche von rd. 0,7 ha. In den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ werden die Flurstücke 8/4, 8/5, 8/6, 10/1, 10/2, 40/5 - 40/8 und 40/10 teilweise, Flur 4, Gemarkung Krienke einbezogen.



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“

 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“

1.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 03-2021 gebilligt.

## 2.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ von 03-2021, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung einschl. Umweltbericht,
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Schalltechnischer Untersuchung,
- Geruchsprognose und
- den nach Einschätzung der Gemeinde Rankwitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

## 3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung erläutert.

Der Bebauungsplan Nr. 3 soll in einem 3. Änderungsverfahren hinsichtlich der konkreten Nutzungsarten und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den aktuellen Planungsabsichten angepasst werden.

Das Ziel der Planänderung besteht in der städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke zur Erschließung bestehender Nutzungsreserven und zu einer qualitativen Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebietes.

Das Planänderungsgebiet ist als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen, welches überwiegend hafenspezifischen und touristischen Nutzungen dienen soll.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

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 wurden 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 dargestellt.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

### **Schutzgut Mensch**

Mit den geänderten Planinhalten ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Planungen haben die Erschließung bestehender Nutzungsreserven zum Ziel und tragen zu einer qualitativen Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebietes bei. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung konnten Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die umgebenden Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Im Baugebiet 7 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Geruchsbelastungen im Sinne des Bundesimmissi-

onsschutzgesetzes durch die sich im Planänderungsgebiet befindende Kleinkläranlage sowie Fischräucherei konnten ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Mit der zulässigen Bebauung ergeben sich Verluste von siedlungstypischen Vegetationen der in der Ursprungssatzung ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Verluste sind als Eingriff in das Schutzgut Flora zu werten und erfordern eine adäquate Kompensation. Der Ausgleich kann im Planänderungsgebiet nicht erbracht werden, so dass sich die Vorhabenträgerin für die Ablösung von 3.378 KFÄ aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028), welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, entschieden hat.

Im Ergebnis eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für das Schutzgut Tiere festgestellt, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Konfliktvermeidung sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich.

### **Schutzgut Boden**

Im Vergleich zur zulässigen Überbauung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. und 2. Änderung ergeben sich mit den geänderten Planungen zusätzliche Flächenversiegelungen. Die funktionalen Verluste der Böden wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt und bedingen ein höheres Kompensationserfordernis.

### **Schutzgut Fläche**

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurde eingeschätzt, dass mit den geänderten Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wurde. Die in der Ursprungssatzung erfolgten Festsetzungen zum Gebietstyp bleiben unberührt. Es wird eine vorhandene Nutzungsreserve erschlossen und die maritime Infrastruktur des Hafens qualitativ aufgewertet. Eine Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald kann ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen hat das Planänderungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Auch die geplanten zusätzlichen Bauungen werden keine maßgebliche Auswirkung auf die Grundwassersituation haben. Das Grundwasser des Planänderungsgebietes ist weitgehend gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens sind keine Belastungen des Grundwassers zu erwarten. Grundwasserabsenkungen sind im Zuge der Bauausführung möglicherweise erforderlich und bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Die Planungen berühren keine Trinkwasserschutzgebiete sowie keine Vorbehaltsgebiete Trinkwasser.

Aufgrund der Höhenlage ist das Planänderungsgebiet hochwassergefährdet. Es sind Maßnahmen des Hochwasserschutzes und speziell zum Schutz der geplanten Bebauung vor schädlichen Einflüssen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter erforderlich.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für klimatisch bedeutsame Vegetationsstrukturen und damit für das Schutzgut Klima. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Planänderungsgebiet, z.B. durch zusätzliche Bauungen und Versiegelungen, weitgehend kompensiert werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Mit den aktuellen Planungen wird eine Modernisierung und Neuordnung des Hafengebietes und damit eine qualitative Aufwertung der maritimen Infrastruktur bewirkt. Mit den gestalterischen Vorschriften und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen kann eine harmonische Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild gesichert werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden. Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Das Planänderungsgebiet weist keine Strukturen auf, die für eine biologische Vielfalt prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Das Plangebiet liegt teilweise im Küsten- und Gewässerschutzstreifen zum Peenestrom. Im Verfahren wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V gestellt.

Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Im Nahbereich des Planänderungsgebietes befinden sich das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302), das EU- Vogel-schutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) und das EU- Vogel-schutzgebiet „Süd- Usedom“ (DE 2050-404). Mit der Umsetzung der Planungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete zu erwarten.

Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die sich im Vergleich zur Ursprungssatzung zusätzlich ergebenden Bebauungen und die damit verbundenen Biotopverluste ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen.

Da im Planänderungsgebiet keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, ist eine Ablösung von 3.378 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ in der Landschaftszone Ostseeküstenland vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von geschützten Bäumen unvermeidbar. Der zu fällende Gehölzbestand ist auf den Baugrundstücken auszugleichen. Für die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume ist eine Ausnahme vom **Gehölzschutz** bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Für die erhaltenswerten Bäume wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlichen 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).

Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, ist im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen eine Besiedlungskontrolle notwendig. Anhand dieser Ergebnisse sind in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten Vermeidungsmaßnahmen zu treffen und geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten anzulegen. Als CEF-Maßnahme sind im Plangebiet an den Gebäuden geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten anzulegen. Der Verlust von Brutplätzen ist durch Ersatz-Nistplätze im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nur in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres zulässig.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten getroffen. Diese sind die Vermeidung von Lichtemissionen durch die Außenbeleuchtung sowie die Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben.

Aufgrund der Nutzungsdurchmischung, der beabsichtigten Modernisierung der Kläranlage und der bestehenden Gaststätte mit Fischräucherei wurde eine **Geruchsprognose** erstellt. Die Geruchsprognose wurde gemäß den Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden können.

Es wurde daher eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, welche sich im Emissionsansatz mit allen für das Planänderungsgebiet relevanten Emissionsquellen (Gewerbe- und Verkehrslärm) auseinandersetzt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass

- weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Konfliktpotential aufgrund gewerblicher Geräuschimmissionen besteht und
- durch die Verkehrsgeräuschimmissionen die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 in den Baugebieten 3 und 7 nachts um maximal 1 dB(A) überschritten werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Rankwitz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 05.08.2020 (Planungsanzeige) und vom 19.11.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) erklärt, dass die Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
- Das Forstamt Neu Pudagla stimmt mit Stellungnahme vom 28.10.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) der Planänderung zu. Die Unterschreitung des Waldabstandes für die Baugebiete 3 und 5 wird toleriert, da im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sich weder Waldabstand noch die Nutzungen der Baugebiete ändern, und sich somit das vorhandene Gefahrenpotenzial nicht weiter erhöht.
- Der Berücksichtigung der Belange des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes gemäß den Forderungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus der Stellungnahme vom 02.11.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) wird durch textliche und zeichnerische Festsetzungen gefolgt.
- Gesamtstehungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 07.07.2020/15.07.2020/27.08.2020 (Planungsanzeige) und vom 04.11.2020/09.12.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
  - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz:  
Die Planungsziele sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.  
Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und die Sicherstellung der Löschwasser-versorgung sind nachzuweisen. Die textlichen Festsetzungen wurden gemäß den Hinweisen geändert.  
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
  - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.

- Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz:  
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planänderungsgebiet keine Altlasten bekannt.
- Sachgebiet Wasserwirtschaft:  
Die Hinweise zur geplanten Anpassung der Abwasseranlage sowie zu Löschwasserversorgung und Regenentwässerung sind in der Planung zu beachten.
- Sachgebiet Verkehrsstelle:  
Die grundsätzlichen verkehrstechnischen Vorgaben sind einzuhalten.
- Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ vom 28.10.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) kann die Versorgung mit Trinkwasser über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes gesichert werden.  
Die Gemeinde Rankwitz ist abwasserseitig nicht öffentlich erschlossen, so dass die Abwasserentsorgung über eine private Abwasseranlage erfolgt. Erforderliche Genehmigungen zur Modernisierung und Ertüchtigung der privaten Abwasseranlage sind bei den zuständigen Genehmigungsbehörden einzuholen.
- Die von der Freiwilligen Feuerwehr Rankwitz mit Stellungnahme vom 21.01.2021 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) erhobenen Forderungen zur Sicherung des Brandschutzes (notwendigen Rettungswege, Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserentnahmestellen) werden berücksichtigt.

#### **4.**

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Beschluss-Nr.: GVRa-0325/21**

**Ja-Stimmen: 8**