

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Rankwitz - Gemeindevertretung Rankwitz

Beschlussvorlage-Nr:
GVRa-0356/21

Beschlusstitel:

Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hafen Rankwitz" in der Fassung von 03-2021

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
15.07.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bauausschuss Rankwitz	Vorberatung
Öffentlich	09.08.2021	Gemeindevertretung Rankwitz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1.
Der Geltungsbereich ist der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“. Der Abwägungsbeschluss wird für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ gefasst.
2.
Die zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger hat die Gemeindevertretung Rankwitz geprüft und das Ergebnis im beiliegenden Abwägungsvorschlag formuliert.
3.
Die Gemeindevertretung beschließt, dem der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschlag zuzustimmen.
4.
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Rankwitz	9						

1.

Die zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ in der Fassung von 03-2021 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung Rankwitz am 09.08.2021 mit folgendem Ergebnis geprüft:

Stellungnahme vom

Keine abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden vorgebracht von:

I. Landesbehörden

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Goldberger Str. 12

18273 Güstrow

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V hat mit E-Mail vom 02.06.2021 mitgeteilt, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

I. Landesplanungsbehörde

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Am Gorzberg

Haus 8

17489 Greifswald

04.06.2021

Zitat:

„Mit der o. g. Änderung (0,7 ha) soll der Hafen Rankwitz umstrukturiert und modernisiert werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Die zulässige Anzahl von Ferienwohnungen bleibt von der Änderung unberührt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen und Fremdenbeherbergung“ dar.

*Seit der positiven landesplanerischen Stellungnahme vom 19.11.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung blieben die Grundzüge der Planung unverändert. **Die raumordnerische Zustimmung für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz wird weiterhin aufrechterhalten.***

Abwägung Gemeindevertretung:

Ein Verweis auf die abschließende raumordnerische Zustimmung gemäß Stellungnahme vom 04.06.2021 wird in die Begründung unter Punkt „1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ aufgenommen.

II. Landesbehörden

Landesforst M-V

- Anstalt öffentlichen Rechts -

Forstamt Neu Pudagla

17459 Seebad Ückeritz

24.06.2021

Zitat:

„Von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in Rankwitz sind die Baufelder Nr. 3; 5 - 7 und 10 betroffen.

- Das Baufeld Nr. 3 befindet sich etwa 7m vom Wald entfernt. Es war bisher für Lager- und Verkaufszwecke vorgesehen. Waldabstand und Nutzung bleiben bei der neuen Planung erhalten, es wird lediglich verkürzt.
- Im Baufeld Nr. 5 waren Aufenthaltsräume und Ferienwohnungen geplant. Es befindet sich in einer Entfernung von etwa 12m vom Wald. Sowohl der Waldabstand als auch die Nutzung bleiben unverändert, nur an der waldabgewandten Seite kommen Sanitäreinrichtungen hinzu.
Im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hafen Rankwitz“ ändern sich somit weder der Waldabstand noch die Nutzung in dem Gebäude.
- Das Baufeld Nr. 6 wurde von der Mitte des Bebauungsplanes an den südöstlichen Rand verschoben. Der Waldabstand beträgt hier über 30m.
- Das Baufeld Nr. 7 wurde geringfügig erweitert. Es ist weit über 30m vom Wald entfernt.
- Das Baufeld Nr. 10 befindet sich in der Mitte des Bebauungsplanes und wurde von der Größe- und der Nutzung her den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Der Waldabstand beträgt auch hier weit mehr als 30m.

Zwar wird bei den Baufeldern 3 und 5 der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand unterschritten, da aber im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sich weder Waldabstand noch die Nutzungen der Baufelder ändern, und sich somit das vorhandene Gefahrenpotenzial nicht weiter erhöht, wird die vorliegende 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ von Seiten des Forstamtes befürwortet. Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“

Abwägung Gemeindevertretung:

In der Begründung erfolgt in Punkt „2.4.3 Belange der Forst“ ein Verweis auf die abschließende Befürwortung zur Unterschreitung des 30 m – Waldabstandes durch die zuständige Forstbehörde gemäß Stellungnahme vom 24.06.2021.

Entsprechend wird im Text (Teil B), Hinweise der Punkt „2. Belange der Forst“ präzisiert:

„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 wird seitens der zuständigen Forstbehörde **befürwortet**, da im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 sich weder Waldabstand noch die Nutzungen der Baufelder ändern und sich somit das vorhandene Gefahrenpotenzial nicht weiter erhöht.“

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

**Badenstr. 18
17439 Stralsund**

08.06.2021

Zitat:

„Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 LWaG 1 i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV sind die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt (StÄLU) für Gewässer 1. Ordnung als untere Wasserbehörden zuständig. Die örtliche Zuständigkeit des StÄLU Vorpommern ergibt sich aus § 3 Abs. 1 und 2 LwUmwuLBehV MV.

In meiner Stellungnahme vom 02.11.2020 zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes hatte ich auf die bestehende Überflutungsgefährdung des Plangebietes hingewiesen und die Festsetzung entsprechender Hochwasserschutzmaßnahmen zur Vorsorge, insbesondere zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gefordert.

Im nun vorgelegten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden unter Punkt 8 - „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ - entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen planrechtlich festgesetzt. Die Fertigfußbodenoberkanten der Baugebiete 5 und 6 (Ferien- und Wohnbebauung) wurden auf das zurzeit noch gültige Bemessungshochwasser von 2,10 m NHN festgesetzt. Für das Baugebiet 7 (Wohn- und Beherbergungsbebauung) wurde aufgrund der Bestandsituation ein Überflutungsschutz bis 2,10 m NHN durch das Vorsehen von Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen sichergestellt. Die Höhenfestsetzung der Baugebiete 3 und 10 mit untergeordneten Nutzungsansprüchen entsprechen den anstehenden Geländehöhen. Unterkellerungen wurden ausgeschlossen. Für Elektroanlagen und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen wurde eine Mindesthöhe von 2,10 m NHN festgesetzt.

Darüber hinaus wurde der Nachweis der Standsicherheit für alle geplanten Baugebiete gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,10 m NHN und Seegangbelastung festgesetzt.

Diese gefährdungsausschließenden bzw. -minimierenden Schutzmaßnahmen beziehen sich auf den bisher für Rankwitz am Peenestrom gemäß Regelwerk „Küstenschutz M-V“, Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ gültigen Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m NHN. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.

Leider ist lt. neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Ich rege an, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Hinsichtlich etwaiger Abwasseranlagen verweise ich auf das StALU Vorpommern als zuständige Wasserbehörde für Einleitungen ins Küstengewässer (mechanisch-biologisch gereinigtes Abwasser aus einer Kläranlage in den Peenestrom).

Die Entnahme von Löschwasser aus Küstengewässern (Hafenbecken Peenestrom) stellt keinen erlaubnispflichtigen Gewässerbenutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 WHG dar. Auch ist eine vorübergehende Entnahme grundsätzlich nicht geeignet, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG), so dass auch hierdurch keine Erlaubnispflicht gegeben ist.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

¹LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Abwägung Gemeindevertretung: **Küsten- und Hochwasserschutz**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden umfassend in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Den Auflagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zur Festsetzung von gefährdungsausschließenden bzw. -minimierenden Schutzmaßnahmen gemäß dem Regelwerk „Küstenschutz M-V“, Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“, wurde durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen in vollem Umfang entsprochen.

Die Aussagen zu aktuellen Expertenmeinungen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der natürlichen Höhenlage des Plangebietes von durchschnittlich 1 m bis 2 m über NHN sowie der durch die Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen vorgegebenen Anschlusshöhen sind bereits unter Berücksichtigung der rechtlich vorgeschriebenen Maßnahmen (Einhaltung BHW) erhöhte bauliche Aufwendungen zu verzeichnen. Weitere zusätzliche Auffüllungen im Plangebiet bzw. eine Anhebung der Bebauung wären unter Berücksichtigung der städtebaulichen und erschließungsseitigen Einfügung nicht vertretbar bzw. verhältnismäßig.

Die letzten Extremereignisse sind 1872, 1904 und 1913 verzeichnet, so dass die letzte große Sturmflut über 100 Jahre zurückliegt.

Die Verweilzeit der Extremwasserstände kann aufgrund von statistischen Erhebungen bei mehreren Stunden bis maximal 3 Tagen liegen.

Der größte Teil der Flächen nördlich der Kreisstraße 34 befindet sich in einem nicht überflutungsgefährdeten Bereich, in den sich die Menschen im Falle eines Hochwassers zurückziehen können. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und o. g. Flächen beträgt nur wenige Meter.

Die Hochwasserereignisse treten nicht plötzlich ein, sondern kündigen sich durch die entsprechenden Witterungsverhältnisse an. Deshalb bleibt den Betroffenen bis zum Eintreten eines extremen Hochwassers ausreichend Zeit, sich in Sicherheit zu bringen.

Zudem sind die Gebäude im Plangebiet mehrgeschossig vorgesehen, so dass in den Obergeschossen für den Aufenthalt von Menschen im Notfall in ausreichendem Umfang Flächen zur Verfügung stehen.

Abwasseranlagen

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die erforderlichen Genehmigungen für eine ordnungsgemäße Betreibung der Abwasseranlagen bei den zuständigen Genehmigungsbehörden einzuholen.

Löschwasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „3.0 Verkehr und Medien“, Unterpunkt „Löschwasserbereitstellung“, vermerkt.

Immissionsschutz

In der Begründung wurde bereits unter Punkt „2.1.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes“ vermerkt, dass sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen befinden und das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage liegt.

III. Landkreis Vorpommern - Greifswald

**Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Bauleitplanung/Denkmalschutz
Demminer Str. 71 – 74
17389 Anklam**

08.06.2021/16.06.2021

Zitat:

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- *Anschreiben Amt Usedom-Süd vom 06.05.2021 (Eingangsdatum 10.05.2021)*
- *Entwurf des Bebauungsplanes von 03-2021*
- *Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von 03-2021*
- *Ein- und Ausgleichsbilanzierung von 03-2021*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 10.09.2020*
- *Geruchsprognose von 17.12.2020*
- *Schalltechnische Untersuchung von 02-2021*

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

- wird nachgereicht-

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1. SB Bauleitplanung

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.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. *Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.*
2. *Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planung.*
3. *Einschriebe in der Planzeichnung müssen lesbar sein und dürfen wichtige Festsetzungen nicht überlagern und damit zur Unlesbarkeit führen. Dies gilt für den südwestlichen Teilbereich des Baufeldes SO 6.*
4. *Im Punkt 3.0 Verkehr der Begründung erfolgen Angaben zu den Gemeinschaftsstellplätzen. Danach sind für das Baugebiet 19 Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, in der Planzeichnung (Teil A) sind 1x 5 Gemeinschaftsstellplätze und 1x 21 Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Für das Baugebiet 7 wird auf 4 Gemeinschaftsstellplätze abgestellt in der Planzeichnung sind jedoch nur 3 Stellplätze festgesetzt und dabei handelt es sich um Einzelstellplätze und nicht um Gemeinschaftsstellplätze. Die Widersprüche sind zu lösen.*

2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

Die enthaltenen Hinweise werden mitgetragen.

2.1.3. SB Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.2. SG Naturschutz

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 16.06.2021)

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Rankwitz eingereichten Anzeige über die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.

Zur Erstellung des Umweltberichtes war die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden. Der Umweltbericht wird bestätigt.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgt.

Bei der Bewertung des Eingriffs war auf den Ursprungsbebauungsplan abzustellen. Hier ist für die nicht versiegelten Flächen artenarmer Zierrasen ausgewiesen worden.

Eine zusätzliche Versiegelung ist schon jetzt im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Aktenzeichen 04027-20-17 geplant. Die Bilanzierung beinhaltet auch die Flächen des Bauantrages. Der vorliegenden Bilanzierung wird zugestimmt.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen. Mit der vorgelegten Unterlage wird die Abbuchung von dem Ökokonto VG 28 vorgesehen. Das benannte Ökokonto ist geeignet, den Ausgleich zu erbringen. Für die zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 3378 KFÄ ist das Abbuchungsprotokoll vor Planreife nach § 33 BauGB nachzuweisen.

Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung, die meist nur befristet erfolgt, ist in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 3378 KFÄ/m² zu erbringen sind und gegebenenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist. Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB zu hinterlegen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Die Ausführungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind in den Textteil B übernommen worden. Die Festsetzungen zu den CEF-Maßnahmen Punkt III. (6) sind mit dem Zusatz zu versehen, dass die Protokolle der ÖBB der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben sind und die sich daraus ergebenden Ersatzmaßnahmen/Quartiere der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen sind, um eine genaue Zuordnung vornehmen zu können. Die Kontrolle der Ersatzquartiere ist im Punkt 7 des Umweltberichtes zum Monitoring festzuschreiben.

Gesetzlicher Gehölzschutz

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die im Bereich der neuen Baugrenzen liegen und einen Stammumfang von 50 cm aufweisen und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden, nach § 18 NatSchAG M-V entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses in

Anwendung zu bringen. Diese Bäume sind gesondert darzustellen. Die Festlegung von Ersatzpflanzungen erfolgt in diesem Fall durch die untere Naturschutzbehörde. Den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde wurde gefolgt.

Mit der vorliegenden Planung werden 11 Bäume zur Fällung vorgesehen.

Hierzu ist ein gesonderter Antrag zu stellen. Die Fällung der Bäume ist erst zulässig, wenn der Baufortschritt die Fällung notwendig macht. Hierzu wird ein gesonderter Bescheid der unteren Naturschutzbehörde erlassen. Die Fällgenehmigung wird in Aussicht gestellt.

Belange des Küstenschutzstreifens (§ 29 NatSchAG MV)

Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung steht.

Die Belange des § 29 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

In der Planänderung sind geänderte Baugrenzen ausgewiesen, somit sind auch die Belange des §29 NatSchAG MV umfassend zu prüfen und es ist eine städtebauliche Auseinandersetzung vorzunehmen.

Der Antrag ist durch die Gemeinde zu stellen.

3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement

3.1. Kreisstraßenmeisterei

Es bestehen keine Einwände.

4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

4.1.1. SB Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Unter Beachtung der in den Planungsunterlagen bereits enthaltenen Auflagen und Hinweise bestehen seitens der unteren Abfall- und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG keine Einwände gegen das Vorhaben.

4.1.2. SB Immissionsschutz

Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind im o.g. B-Plan berücksichtigt.

4.2. SG Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

5. Kataster und Vermessungsamt

5.1. SG Geodatenzentrum

Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI erfolgen soll, entfällt die Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes im Geltungsbereich des B-Planes.

6. Straßenverkehrsamt

6.1. SG Verkehrsstelle

Bezüglich Ihres Schreibens vom 18.05.2021 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Straßenverkehrsamtes zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände bestehen, 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.

7. Ordnungsamt

7.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

7.1.1. SB Katastrophenschutz

Zu ihrer Anfrage bezüglich der Abgabe einer Stellungnahme äußere ich mich als untere Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wie folgt.

- *Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung*

Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Gebiet gemäß Flächennutzungsplan keine Daten erfasst sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- *Hochwasser*

Für das Gebiet gemäß Flächennutzungsplan liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.



	<p>Überflutungsraum - häufige (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Binnengewässer HQ10 und - ein Küstengewässer HW20
	<p>Überflutungsraum - mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Binnengewässer HQ100 (Der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Küstengewässer HW200
	<p>Überflutungsraum - extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Binnengewässer HQ 200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Küstengewässer HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen

Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe)

 AS 1 - AS 2

 AS 2 - AS 3

 AS 3 - AS 4

 AS 4 - BHW

 unterhalb AS 1



Andere Risiken und Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.

Abwägung Gemeindevertretung:

Zu 1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

Zu 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 SB Bauleitplanung

Zu 1.:

Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden bei der Aufstellung der Planänderung beachtet.

Zu 2.:

In der Begründung wird unter Punkt „1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung“ vermerkt, dass seitens des Sachbereiches Bauleitplanung die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen werden.

Zu 3.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im südwestlichen Teilbereich des Baufeldes SO 6 wird die Lesbarkeit der Einschriebe gewährleistet.

Zu 4.:

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

Baugebiet 3	14 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiet 3, Fischverkauf und Restaurant)
Baugebiet 5	21 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiete 5 bis 7)
Baugebiet 7	3 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiet 7)

2.1.2 SB Bodendenkmalpflege

und

2.1.3 SB Baudenkmalpflege

Die Hinweise der Denkmalpflege wurden im Entwurf der Planung von in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise „1. Denkmalschutz“ und in der Begründung unter Punkt „2.4.2 Denkmalschutz“ umfassend berücksichtigt.

2.2 SG Naturschutz

Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigt. Die Umweltprüfung wurde gemäß Anlage 1 des BauGB in der aktuellen Fassung durchgeführt und das zusätzliche Schutzgut Fläche ergänzend in die Darstellung der Auswirkungen einbezogen.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

In der Umweltprüfung wurden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Projektwirkungen in umfassender Weise dargestellt.

Im Vergleich zur Ursprungssatzungen ergeben sich mit den aktuellen Planungen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die unvermeidbar sind.

Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die sich mit den Änderungen ergebenden Biotopverluste und der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Ermittlung des Eingriffs wurde auf den Ursprungsbebauungsplan abgestellt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden hier als Flächen mit artenarmen Zierrasen ausgewiesen. Die untere Naturschutzbehörde hat der Bilanzierung des Eingriffs zugestimmt.

Der Ausgleich kann im Planänderungsgebiet aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit infolge der bereits bestehenden Nutzungen nicht erbracht werden. Die Vorhabenträgerin hat sich für die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) entschieden, welches sich wie das Vorhaben in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet. Die Nutzung des Ökokontos für die Kompensation der Eingriffe in Höhe von 3.378 KFÄ wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigt.

Der Eigentümer des Ökokontos hat mit E-Mail vom 18.03.2021 die Reservierung der Punkte bestätigt. Es wurde eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der Ökopunkte abgeschlossen und die Zahlung durch die Vorhabenträgerin vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde das Abbuchungsprotokoll erstellt, welches Anlage zum Städtebaulichen Vertrag ist. Das Abbuchungsprotokoll wird entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde vor Planreife nach § 33 BauGB vorgelegt.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind die Protokolle der ökologischen Baubegleitung zu erforderlichen Ersatzmaßnahmen/Quartieren der Behörde vorzulegen, um eine genaue Zuordnung vornehmen zu können. Entsprechend werden die Festsetzungen zu den CEF-Maßnahmen, Pkt. III (6) wie folgt ergänzt.

(6)

Sind bei Baumaßnahmen Lebensstätten von gebäudebesiedelnden Tierarten betroffen, sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bzw. mit einem Sachverständigen für Artenschutz als CEF-Maßnahme geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten an Gebäuden anzubringen. Die Verluste von Brutplätzen sind durch Nisthilfen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Einzelquartiere/ Tagesverstecke sind durch einen Fassadenkasten zu ersetzen.

Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung sind der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben und sich daraus ergebende erforderliche Ersatz-Nisthilfen oder Quartiere der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Zusätzlich wird der Punkt 7 „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)“ des Umweltberichtes mit der Kontrolle der Ersatzquartiere ergänzt.

Gesetzlicher Gehölzschutz

Im Planänderungsgebiet wurde sowohl der gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Gehölzbestand als auch der gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geschützte Baumbestand ab 50 cm differenziert erfasst und dargestellt.

Im Zuge der Planungen sind Fällungen von 11 Bäumen erforderlich. Die Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Wenn der Baufortschritt es erforderlich macht, ist ein gesonderter Fällantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Eine Fällgenehmigung wird in Aussicht gestellt. Die für die Gehölzrodungen geltenden bauzeitlichen Regelungen außerhalb der Brutzeit der Vögel ist zu beachten.

Belange des Küstenschutzstreifen (§ 29 NatSchAG MV)

Bei der unteren Naturschutzbehörde wurde ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs.1 des NatSchAG gestellt. Die Ausnahmegenehmigung liegt vor und wird zu den Verfahrensakten genommen.

Zu 3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement

3.1 Kreisstraßenmeisterei

Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

Zu 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

4.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

4.1.1 SB Abfallwirtschaft und SB Bodenschutz

Die Hinweise der Sachbereiche Abfallwirtschaft und wurden bereits in der Begründung im Punkt „6.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ wiedergegeben.

4.1.2 SB Immissionsschutz

In der Begründung wird unter Punkt „2.1.8 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ vermerkt, dass die von der unteren Immissionsschutzbehörde zu erretrenden Belange berücksichtigt wurden.

4.2 SG Wasserwirtschaft

Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

Zu 5. Kataster und Vermessungsamt

5.1. SG Geodatenzentrum

Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

Zu 6. Straßenverkehrsamt

6.1 SG Verkehrsstelle

Die Hinweise wurden durch das Straßenverkehrsamt bereits zum Vorentwurf vorgebracht und entsprechend in der Begründung in Punkt „6.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ berücksichtigt.

Zu 7. Ordnungsamt

7.1.1 SB Katastrophenschutz

- Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

In der Begründung ist unter Punkt „6.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass gemäß der Stellungnahme des Ordnungsamtes aufgrund der vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes für das Bebauungsgebiet keine Daten erfasst sind, jedoch die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind.

Der Vorhabenträgerin wird empfohlen, rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftsersuchen zu beantragen.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst hat gemäß Stellungnahme vom 20.10.2020 keine zusätzlichen Anmerkungen.

- Hochwasser

Die Gemeinde hat sich in der Planung eingehend mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes auseinandergesetzt.

Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern geforderten Schutzmaßnahmen, wie Höheneinordnung der Gebäude und Verzicht auf Unterkellerung bei Neubauten, sind durch entsprechende Festsetzungen und Begründungen umfassend beachtet worden.

IV. Sonstige Träger öffentlicher Belange

**Zweckverband Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“
Zum Achterwasser 6
17459 Ückeritz**

18.05.2021

Zitat:

„Ziel der Planung ist es, den gestiegenen Anforderungen an die Bewirtschaftung des Hafens gerecht zu werden. Die Kapazitäten der Beherbergung werden gegenüber den bisherigen Planungen nicht erhöht, sondern lediglich innerhalb des Plangebietes neu verortet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Außerdem sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Die vorhandene Biokläranlage wird entsprechend den geltenden Vorschriften und dem perspektivischen Bedarf angepasst und ertüchtigt. Insgesamt sind bisher im Planänderungsgebiet maximal 31 Ferienwohnungen zulässig. Die Zahl der Mitarbeiterwohnungen soll von 1 Wohnung auf 5 Wohnungen erhöht werden.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung des Geltungsbereiches erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage. Die vorhandenen Trinkwasseranlagen sollten ausreichend bemessen sein. Es ist geplant, im Zufahrtsbereich des Hafengeländes eine Hauptmeseinrichtung des Zweckverbandes zu installiert, sodass eine klare Trennung zwischen öffentlicher und privater Trinkwasseranlage erfolgt.

Abwasser:

Die Ortslage ist durch die Einrichtung, für die nicht leitungsgebundene Beseitigung des Abwassers aus nicht öffentlichen abflusslosen Gruben und Kleinkläranlagen erschlossen (dezentral). Die dezentrale Einrichtung umfasst die Entleerung / Abfuhr von Abwasser und Klärschlamm aus den privaten Grundstücksabwasseranlagen sowie deren Behandlung. Die - Kleinkläranlagen Verwaltungsvorschrift- (KKA-VV M-V) legt fest, dass die Behandlung von Schmutzwasser aus Haushalten durch Kleinkläranlagen bis zu 50 Einwohnerwerten erfolgen kann. Jedoch entspricht die Entsorgung geschlossener Siedlungen oder Baugebiete über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen. Mit Erlass des Umweltministeriums vom 22.12.1994 (VIII 600/660 – 5200.0.224) sind die Gemeinden/Verbände aufgefordert worden, wirkungsvolle ökologisch nachhaltige und wirtschaftliche konzeptionelle Planungen zur Abwasserbeseitigung zu erstellen. Bisher konnte die zentrale leitungsgebundene Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Rankwitz nicht durchgeführt werden. Ein beschlossenes Abwasserbeseitigungskonzept für das Entsorgungsgebiet „USEDOM-SÜD“ liegt bisher nicht vor.

Daher ist der Vorhabenträger weiterhin verpflichtet, private Grundstücksabwasseranlagen zu errichten. Die Genehmigung zum Bau einer Grundstücksabwasseranlagen, insbesondere einer Kleinkläranlage erteilt die zuständige Stelle des Umweltamtes (untere Wasserbehörde) beim Landkreis Vorpommern Greifswald. Für die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in ein Gewässer ist vom Einleiter eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Vor Beginn der Anpassung der Anlagen für die Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches sollte daher zwingend geprüft werden, ob die Vorgaben zum Betrieb einer privaten Grundstücksabwasseranlage bis zu 50 Einwohnerwerte (Kleinkläranlage) eingehalten werden und die Genehmigungen der zuständigen Behörden vorliegen. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes und bezüglich der Einleitung in ein Gewässer I. Ordnung ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU VP) am Verfahren zu beteiligen. Ggf. müssen im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planänderung Missstände geheilt werden.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Trinkwasser

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

Erforderliche Erweiterungen des Leitungsnetzes sind durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig beim Zweckverband zu beantragen.

Der Leitungsbestand ist aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich.

Der Hinweis zur Einrichtung eines Hauptzählers wird begrüßt.

Abwasser

Die Gemeinde Rankwitz ist abwasserseitig nicht öffentlich erschlossen, so dass die Abwasserentsorgung über eine private Abwasseranlage erfolgt. Da noch kein beschlossenes Abwasserbeseitigungskonzept für das Entsorgungsgebiet „USEDOM-SÜD“ vorliegt, hat die Vorhabenträgerin bereits auf Grundlage einer genehmigten Planung die Modernisierung und Ertüchtigung der privaten Abwasseranlage unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes realisiert.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt.