

Stadt Eggesin

Bebauungsplan Nr. 18/2018

„Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin



Quelle: GeoBasis-DE/M-V, Stand: 19.02.2019

Satzung

B e g r ü n d u n g

Stand: 18.05.2021

Bebauungsplan Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“

B E G R Ü N D U N G

- Träger des Planverfahrens:** Stadt Eggesin
Der Bürgermeister, Herr Jesse
über Amt Am Stettiner Haff
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin
Bearbeitung: Frau Maier
Tel.: 039779 264 65
s.maier@eggesin.de
- Städtebauliche Planung:** **stadtbau.architekten.nb**, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 363171-52
Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Grünordnungsplanung:** Kunhart Freiraumplanung
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 4225110
Frau Manthey-Kunhart
kunhart@gmx.net
- Vermessung:** Vermessungsbüro Zeise
Papendorfer Chaussee 2
17309 Pasewalk
Tel. 03973 20750
Frau Petra Zeise
zeise@vermessung-zeise.de
- Stand:** 18.05.2021

Teil I

Begründung Satzung

zum B-Plan Nr. 18/2018 "Sondergebiet Tourismus an der Randow" der Stadt Eggesin

Inhaltsverzeichnis Teil I

	Seite
1. Allgemeines	7
1.1 Aufstellungsbeschluss	7
1.2 Frühzeitige Beteiligung – Vorentwurf	7
1.3 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	7
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Rechtsgrundlagen	8
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/ Planungsabsicht	10
2.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	10
2.2 Bauungskonzept.....	10
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen	11
2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	11
2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern.....	12
2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin	14
2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	14
3. Bestandsanalyse	15
3.1 Lage der Stadt im Raum	15
3.2 Lage des Plangebietes	15
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen und Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft.....	16
3.4 Nr. 10/2010 – „Sondergebiet an der Randow“	16
3.5 Historische Wurzeln	16
3.6 Baudenkmale	20
3.7 Die Randow	20
4. Umweltrechtliche Belange	21
4.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse	21
4.2 Waldabstand.....	22
4.3 Niederschlagswasser	22

5. Erschließung und Medien	23
5.1 Verkehrliche Erschließung	23
5.2 Medien	23
5.3 Müllentsorgung	25
5.4 Straßenbeleuchtung	25
6. Aussagen zu den Immissionen	26
6.1 Geruch.....	26
6.2 Lärm.....	26
6.3 Informationen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	27
7. Wasserwirtschaft	28
7.1 Hinweise der unteren Wasserbehörde	28
7.2 Informationen zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL).....	30
7.3 Wasserrechtlicher Fachbeitrag	31
8. Hochwasserschutz	32
9. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	33
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	33
9.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	35
9.3 Klarstellung des Straßenanschlusses (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..	35
9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]	35
9.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	36
9.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	36
9.7 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].....	38
9.8 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbau- ordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	38
10. Hinweise, die auf dem Planteil enthalten sind/ nachrichtliche Übernahmen	39
10.1 Bodendenkmalpflege	39

10.2	Gewässerschutzstreifen.....	39
10.3	Abwehrender Brandschutz	39
11.	Sonstige Hinweise	41
11.1	Altlasten und Bodenschutz.....	41
11.2	Abfallwirtschaft und Kreislaufwirtschaft.....	41
11.3	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	42
11.4	Kampfmittel.....	42
11.5	Straßenverkehrswesen	43
11.6	Wasserwirtschaft	43
11.7	Grenzaufsicht.....	44
11.8	Immissionsschutz	44
11.9	Hinweis zum eventuellen Verkauf von Teilbereichen.....	44
12.	Flächenbilanz	45
13.	Anlagen	46
14.	Quellenverzeichnis	46

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter der Stadt Eggesin in ihrer Sitzung am 03.05.2018 folgenden Beschluss gefasst:

„Für das Gebiet südöstlich an der Randow, auf dem ehemaligen Gelände der Firma Instrutec, mit einer Fläche von ca. 0,69 ha, die Flurstücke 65/3 (teilweise), 65/14 (teilweise), 65/19 (teilweise), 65/15, 65/20, 65/21 und 65/28 der Flur 9 der Gemarkung Eggesin betreffend, welches im beiliegenden Plan gekennzeichnet ist, wird der Bebauungsplan Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die touristische Entwicklung dieser Fläche geschaffen werden.

Die Planung wird nach §2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.“

Der Beschluss wurde ortsüblich am 16.10.2019 bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung – Vorentwurf

Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 16.10.2019 bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin und die Begründung lagen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 24.10.2019 bis 26.11.2019 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch öffentlich aus. Es wird hier die Möglichkeit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen, indem die Pläne und Vorentwürfe eingesehen werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß §2 Abs.2 BauGB) wurde gleichzeitig durchgeführt.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen, daraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

1.3 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am 10.12.2020 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 statt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind am 05.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise, öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Papendorfer Chaussee 2 in 17309 Pasewalk vom 24.05.2018 in Verbindung mit dem Kartenauszug aus dem GeoPortal des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2019.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 18/2018 sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl. M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)

- **Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO)** vom 09 Januar 1996 (GVOBl. M-V, S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771), in Kraft getreten am 30. Dezember 2010
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Eggesin** in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil A im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück an der Randow in Eggesin, gelegen in der Gemarkung Eggesin, Flur 9 auf den Flurstücken 65/15, 65/19 (teilweise), 65/20, 65/30, 65/32 und 65/34.

Das Plangebiet wurde nach dem Aufstellungsbeschluss neu vermessen und es wurden neue Flurstücke gebildet.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Norden: Grün- und Verkehrsflächen des Wasserwanderrastplatzes, Flur 9, Gemarkung Eggesin, Flurstücke 65/29 und 65/31
- im Süden: Grünflächen auf den Flurstücken 65/35 der Flur 9, anliegend an der Landesstraße 32 (Pasewalker Straße)
- im Osten: Uferstreifen mit Gehölzen auf dem Flurstück 65/36, Flurstück 65/33 der Flur 9 sowie die Randow auf dem Flurstück 686/18 der Flur 3
- im Westen: Stellplatzanlage auf dem Flurstück 65/19 und Grün- und Gehölzfläche auf dem Flurstück 65/25 und 65/21, Flur 9

Die Größe beträgt ca. 0,71 Hektar.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/ Planungsabsicht

2.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Anlass für die geplante Bebauungsplanaufstellung ist, dass die Stadt Eggesin die Zielstellung einer touristischen Entwicklung im innerstädtischen Bereich beidseitig der Randow umsetzen möchte. Das Planungskonzept entspricht den Zielen der Stadtentwicklung. Durch diesen Bebauungsplan steuert die Stadt die Umsetzung der Ziele. Für Einzelvorhaben werden Rahmen gesetzt.

Aktuell gibt es einen Eigentümer der Grundstücke, der die Umsetzung dieser Zielstellung realisieren möchte. Die Stadt Eggesin hat sich mit dem Konzept zum Vorhaben beschäftigt. Grundsätzlich besteht Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung. Die Stadt nimmt die aktuelle Eigentümerschaft und den Willen zur Umsetzung zum Anlass, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Kosten für die Planung werden durch den Eigentümer getragen, hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (Flächennutzungsplan) festzulegen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und wird als solche gemäß § 10 BauNVO überplant, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zulässigkeiten ermöglicht werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von touristischen Anlagen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die Flächen als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) und Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

2.2 Bebauungskonzept

Für die Bebauung des Grundstücks liegt eine Konzeptstudie vor, die die Zielvorstellungen zur Neugestaltung aufzeigt. Dieses Konzept trägt die Stadt Eggesin mit und hat es sich für den Bebauungsplan zu eigen gemacht. Daraus wurden die Festsetzungen abgeleitet. Der Bebauungsplan gewährleistet eine in die Zukunft gerichtete Entwicklung dieses Areals.

Zum Verständnis wird das Konzept kurz zusammengefasst.

Die in dem Bereich beidseitig der Randow bereits vorhandene touristische Nutzung soll ergänzt und ausgebaut werden. Das Plangebiet bildet einen Funktionszusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Wasserwanderrastplatz und den Vorhaben auf der östlichen Flussseite (B-Plan Nr. 10/2010 „Sondergebiet an der Randow“).

Hauptzweck des Vorhabens ist die Errichtung von Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten an der Randow im Sinne einer touristischen Schwerpunktausbildung am Fluss. Von hier aus bestehen direkte Verkehrsverbindungen (Boot, Bahn, Auto, Bus, Fahrrad und Wanderwege) sowohl zur Haffküste als auch in das Hinterland (Naturpark „Am Stettiner Haff“).

Die Unterbringung von Gästen kann in Ferienhäusern erfolgen. Es sollen Caravanaufstellplätze und Campingflächen angeboten werden.

Für diese Nutzungen werden Serviceeinrichtungen benötigt (Rezeption, Sanitäranlagen, Wirtschaftsgebäude und eine gastronomische Einrichtung). Diese Gastronomie am Fluss ist für die Öffentlichkeit zugänglich und bereichert die Infrastruktur der Stadt.

Direkt an der Randow sollen Anlegestellen erhalten werden (diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, außerhalb des Geltungsbereiches).

Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich des Verlaufs der Randow. Diese Fläche soll weiterhin baulich genutzt werden (Vorprägung des Standortes).

Das Vorhaben bindet sich ein in die bereits bestehenden touristischen Nutzungen, wie die Naturparkstation, das maritime Zentrum -historische Werft, den Wasserwanderrastplatz und die beabsichtigte touristische Umnutzung des Bahnhofsgebäudes. Synergieeffekte sind beabsichtigt.

Der Planbereich selbst wird zониert. Für hochbauliche Anlagen werden Baufelder vorgesehen. Die innere Haupteinschließung wird festgesetzt.

Neben baulichen Anlagen wirkt das Bestandsgrün (prägende zu erhaltene Bäume und Sträucher) und das raumbildend entstehende neue Grün (Bäume und Hecken) gestaltbestimmend, so dass eine Einheit entsteht, die den Erholungscharakter in geordneter städtebaulicher Form das gesamte Jahr über sichtbar erkennen lässt. Damit wird der Bedeutung des Standortes innerhalb der Stadt entsprochen und die Wertigkeit der Anlage hinsichtlich Besucherfreundlichkeit und Qualität signalisiert. Es entsteht ein weiterer Bestandteil der einladend wirkenden grünen Stadt Eggesin an der Randow.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Vorhabenziele.

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

Das LEP M-V 2016 weist den Bereich bzw. die Stadt Eggesin als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Das Vorhaben unterstützt diese Entwicklungsabsicht.

Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden soll. Eggesin ist ein Grundzentrum.

Die Stadt Eggesin befindet sich in einem nach LEP M-V ausgewiesenen Ländlichen Gestaltungsraum, denen das Land M -V besondere Aufmerksamkeit in der Entwicklung schenkt.

2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) rechtskräftig.

Die Stadt Eggesin ist entsprechend dem RREP VP ein Grundzentrum. Damit bildet die Stadt einen Siedlungsschwerpunkt mit entsprechender infrastruktureller Ausstattung.

Grundzentren sollen als Schwerpunkte regional gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Nahbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen. (RREP VP Punkt 3.2.3 (3))

Als Grundzentrum soll Eggesin für die Bevölkerung seines Nahbereiches die Infrastruktur bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Die Schwerpunkte sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“ des RREP VP.

Dieser Bebauungsplan zielt auf die Nutzung einer integrierten Lage ab. Mit der Planung wird ein innerstädtisches Gebiet genutzt, das jahrzehntelang Standort einer gewerblichen Nutzung war. Die Gebäude wurden überwiegend abgetragen, um eine neue bauliche Nutzung entsprechend der hervorragenden Standortlage vorzubereiten. Das entspricht den bereits seit längerer Zeit beschlossenen Stadtentwicklungszielen (ISEK; FNP, REK U.T.E. u.a.), sowie den touristischen Konzepten für die Region am Stettiner Haff.

Die Stadt befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

Eggesin baut konsequent die touristische Infrastruktur aus. Zu den Vorhaben zählen u.a. die Naturparkstation in 50 m Entfernung (Naturpark am Stettiner Haff) und der Bebauungsplan auf der östlichen Randowseite direkt gegenüber (B-Plan Nr. 10/2010).

Im RREP VP werden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen:

Pkt. 3.1.3

- Auf Grund der naturräumlichen Ausstattung wurden große Teile des Stadtgebietes von Eggesin als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- (6) 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.
- (8) Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftszweig in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Pkt. 4.1

- Die Siedlungsentwicklung soll die weitgehend intakte und attraktive Landschaft berücksichtigen.
- (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzipiert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren.
- (6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.
- (7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

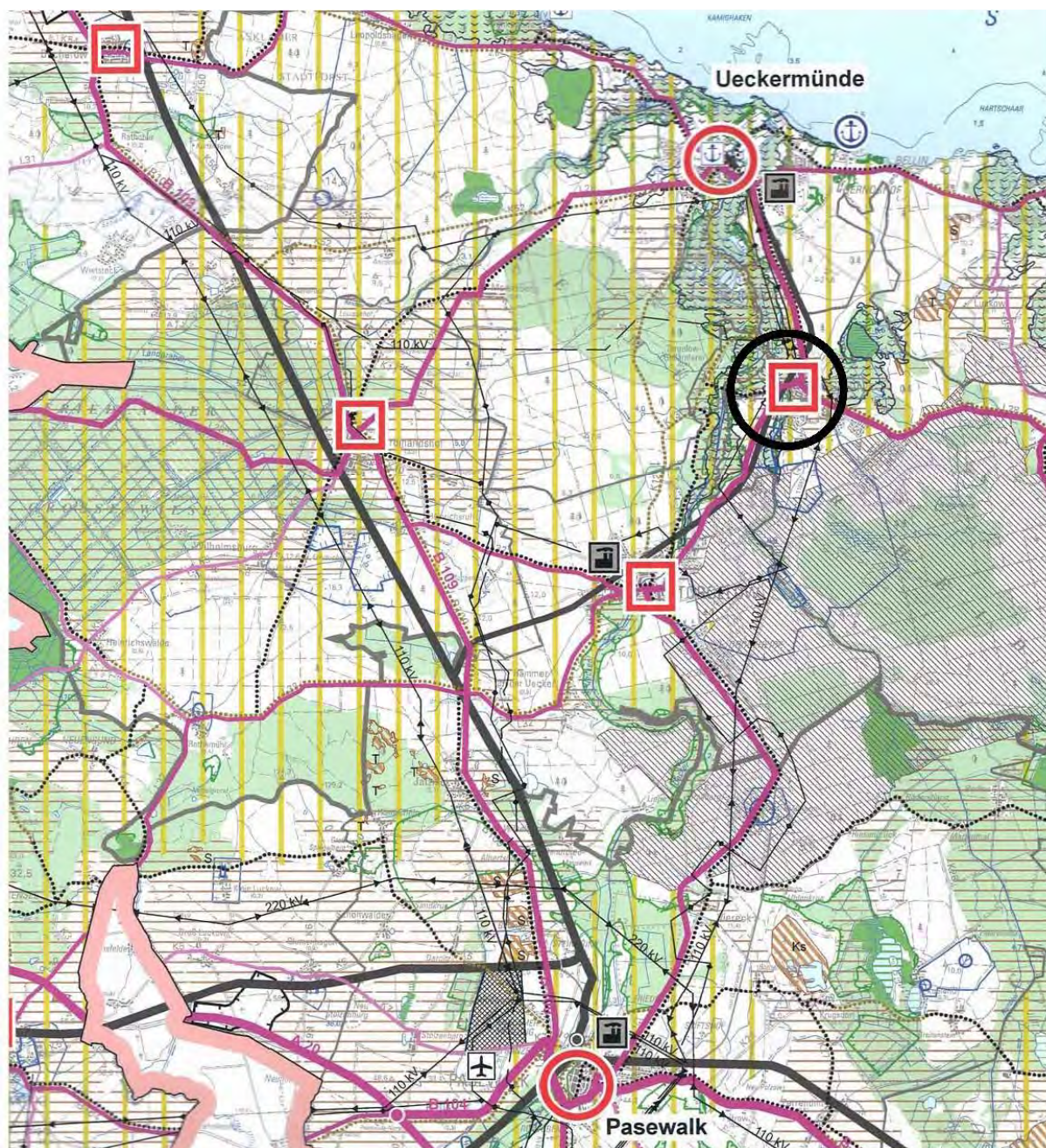


Abbildung 1: Auszug aus Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Stadt Eggesin verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 18/2018 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern durch die Stadt Eggesin mit Schreiben vom 02.10.2019 angezeigt. Die Stellungnahme des Amtes liegt mit Datum vom 27.01.2020 vor. Der Stellungnahme ist Folgendes zu entnehmen:

Der Bebauungsplan Nr. 18/2018 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage der Stadt im Raum

Die Stadt Eggesin ist eine amtsangehörige Stadt (geschäftsführend im Amt Am Stettiner Haff) im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt liegt in der Metropolregion der Großstadt Stettin/ Szczecin.

In Eggesin wohnen gegenwärtig rund 5.000 Einwohner, Stand 30.09.2016 (Statistisches Amt).

Zu Eggesin gehören die Ortsteile Hoppenwalde und Gumnitz.

Eggesin liegt unmittelbar südlich der Mündung der Randow in die Uecker, die dann wenige Kilometer nördlich in Ueckermünde in das Stettiner Haff mündet. Der Naturraum wird durch den Naturpark „Am Stettiner Haff“ geschützt. Um die Stadt herum erstreckt sich mit der Ueckermünder Heide das größte Waldgebiet Vorpommerns (über 50 Kilometer bis zum polnischen Police (Pölitz)).

3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, unmittelbar am Ortszentrum. Es liegt westlich davon und befindet sich unmittelbar an der Landesstraße L 32. Die Bahnlinie Pasewalk-Ueckermünde Stadthafen befindet sich 50 m entfernt und hat einen Haltepunkt. Ebenso gibt es dort eine Bushaltestelle.



Abbildung 2: Lage des Vorhabenbereichs innerhalb des Stadtgebiets, Quelle: GeoBasis-DE/M-V (19.02.2019)

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen und Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft

Das Vorhabengebiet stellt sich als urbane Brache dar und war ursprünglich mit Gewerbegebäuden bebaut, die aufgrund des schlechten Bauzustandes rückgebaut wurden (nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung).

Es gibt seit der Verlagerung des Betriebes Instrutec in das Gewerbegebiet bereits eine touristische Nutzung an der Uferlinie. Diese besteht bis heute fort.

Die umliegenden Flächen sind durch urbane Strukturen (Straßen, Bebauung, Hausgärten) geprägt. Nördlich befindet sich der Wasserwanderrastplatz, östlich fließt die Randow. Südöstlich erstrecken sich Grundstücke an der Pasewalker Straße, sowie ein Baumarkt an der Straße nach Torgelow – Holl und anschließend ein Gewerbegebiet.

Der gegenüberliegende Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Eggesin soll ebenfalls eine touristische Nutzung vorbereiten. Er schließt das bereits vorhandene Kahnschifferzentrum (ehemalige Bootswerft) ein.

3.4 Nr. 10/2010 – „Sondergebiet an der Randow“

Diese Planung wurde für das gegenüberliegende Flussufer aufgestellt. Mit dieser Planung verfolgt die Stadt das Ziel, touristische Angebote an der Randow zu ergänzen und vor allem den ehemaligen Werftstandort zum Kahnschifferzentrum zu entwickeln. Der Hafen hat Bestand. Es können angrenzend Geschäfts- und Bürogebäude realisiert werden, sowie Hafengewerkschaftsanlagen.

3.5 Historische Wurzeln

Eggesin ist seit jeher mit dem Flusslauf der Randow verbunden. Im Bereich der Straßenquerung befanden sich auf der östlichen Seite der kleine Hafen und eine Werft.

Die westliche Seite ist durch die Holzindustrie geprägt. Hier gab es Zugänge zum Fluss für die Wirtschaft. Später befanden sich hier private Bootsstege und Schuppen. 2005 wurde ein Wasserwanderrastplatz eingeweiht.

Das Plangebiet wurde bis zur Verlagerung der Betriebsstätte zur Herstellung medizinischer Geräte gewerblich genutzt (Firma Instrutec, heute im Gewerbegebiet ansässig).



Bestand 2005



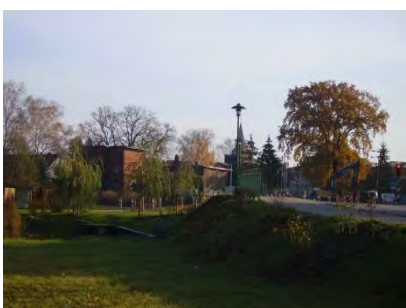
Bestand 2006



Bestand 2006



Bestand 2006

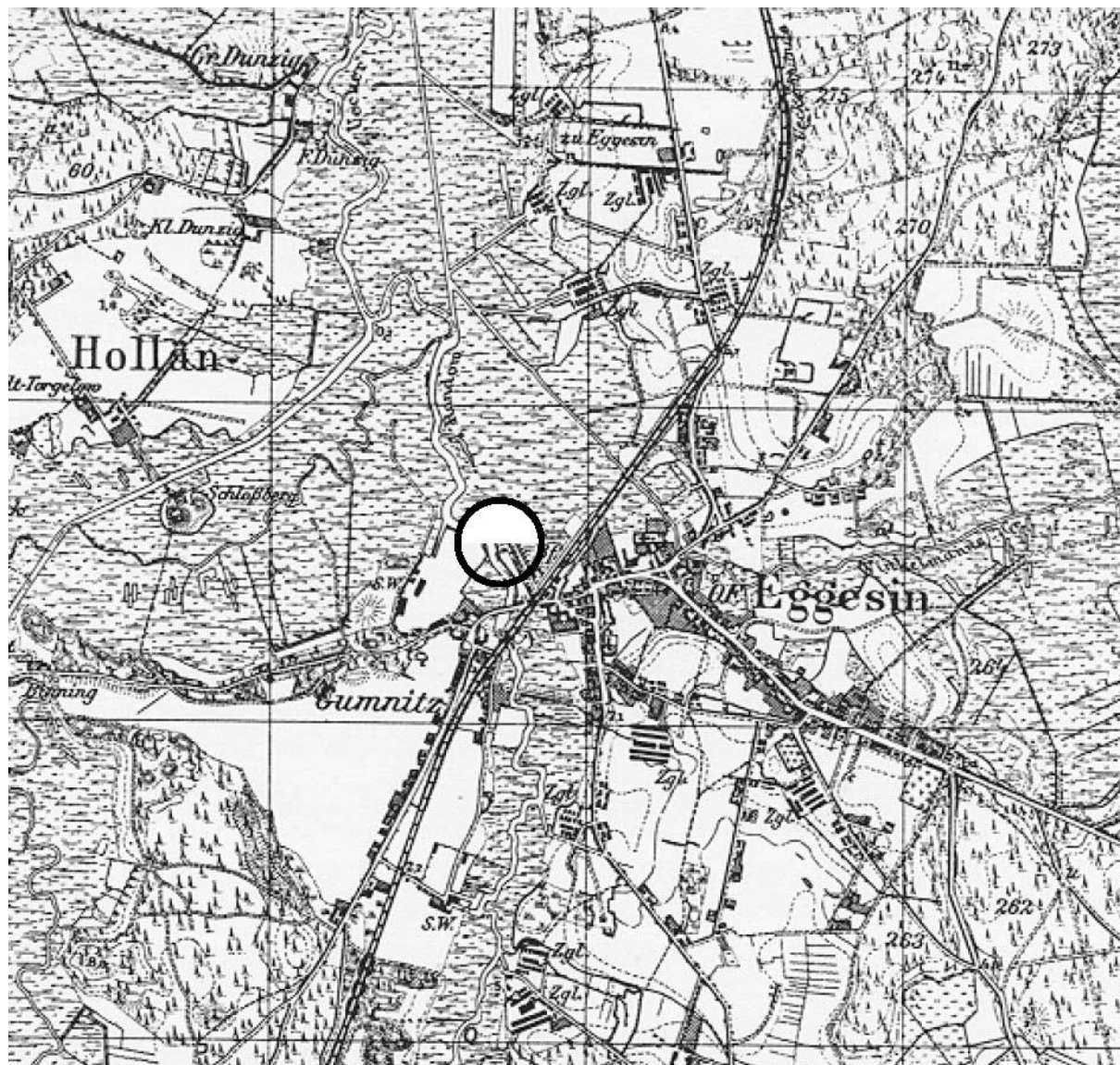


Bestand 2006



historische Ansichten, Quelle: K. Gumprecht





Auszug historisches Messtischblatt, Stand: 1890



Bestand 2011



Luftbild aus GeoPortal MV, 2010, Quelle: Begründung B-Plan 10/2010

Das Luftbild wurde dem Bebauungsplan Nr. 10/2010 der Stadt Eggesin entnommen. Es zeigt u.a. die Bebauung mit einem Gewerbebetrieb (zwischenzeitlich rückgebaut) am Planungsstandort.

3.6 Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale

3.7 Die Randow

Die Randow ist ein Gewässer I. Ordnung. Dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP), obliegt für die Randow die Unterhaltungslast.

Das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) teilt in der Stellungnahme vom 12.11.2019 mit, dass der hier betroffene Bereich der Randow als Krautsammel- und Entnahmestelle genutzt wird. Die Krautentnahme erfolgt über das Bollwerk am gegenüberliegenden Ufer der Randow. Eine Behinderung der Unterhaltung infolge der im B-Plangebiet dargestellten Nutzung der Randow ist nicht zu erwarten.

Durch die langjährige Bebauung an diesem Standort (teilweise abgetragen in Vorbereitung neuer Investitionen) ist der Uferbereich durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt.

Es ist eine ungehinderte Zuwegung zum Gewässer über das eingefriedete Gelände im Notfall für die Mitarbeiter des StALU VP sowie ihrer beauftragten Firmen zu gewährleisten.

4. Umweltrechtliche Belange

Entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Gründe für den Planungsfall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2, *„wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“*, bestehen nicht.

2018 wurde eine Begehung des Geländes zum Zweck der Biotopaufnahme und der Einschätzung der Eignung der Fläche als Lebensraum für Tierarten vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes, die Darlegung der durch die Planung entstehenden Konflikte und die Herleitung notwendiger naturschutzrechtlicher Maßnahmen.

Weitere Ausführungen sind im Teil II der Begründung enthalten (Umweltbericht)

4.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Die Auseinandersetzung zu diesen Punkten erfolgt im Teil II dieser Begründung. Ausgewählte Aspekte werden nachfolgend aufgeführt.

Planung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Stadtlage und besitzt eine optimale Erschließung.

Die Planung erfolgt gemäß den Vorgaben des §1 Abs.5 BauGB: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“. Die Fläche selbst beinhaltet keine geschützten Biotope oder Elemente.

Schutzgut Fläche

Für das Vorhaben wird eine Gewerbebrache genutzt. Die zulässigen Nutzungen sind standortgebunden und benötigen den Bezug zum Wasser. Die Stadt Eggesin hat die Nutzung bereits seit vielen Jahren im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Es wird keine zusätzliche Fläche am Ortsrand benötigt.

Gewässerschutzstreifen

Ein Teil des Planbereiches befindet sich im Gewässerschutzstreifen der Randow (§29 Abs.1 NatSchAG M-V). Die Randow ist ein Gewässer 1. Ordnung. Hier ist ein Abstand von 50m zu beachten.

Es muss eine Antragstellung auf Ausnahme gestellt werden. Die Ausnahme ist nicht abwägungsfähig durch die Kommune.

Ein Antrag auf Befreiung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen der Randow wurde im Januar 2021 beantragt.

4.2 Waldabstand

Der Landesforst M-V, Anstalt des öffentlichen Rechts, wurde beteiligt. Das geplante Vorhaben, im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Torgelow, befindet sich nicht in Waldnähe. Es sind im Plangebiet keine Waldflächen vorhanden. Das betrifft auch die Umgebung hinsichtlich der Abstandsflächen.

4.3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern. Nach Auskunft der Eigentümer befindet sich das Grundwasser ca. 1,2 m unterhalb der Geländekante. Das Grundstück ist durch die langjährige gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Der Baugrund setzt sich aus Feinsand, Schluff zusammen.

Bei diesem Vorhaben erfolgt eine sehr geringe Flächenversiegelung, so dass das Niederschlagswasser räumlich gleichmäßig verteilt anfällt. Siehe dazu auch Kapitel 7.1.

Ein wasserrechtlicher Fachbeitrag ist als Anlage beigefügt.

5. Erschließung und Medien

5.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Landesstraße L 32, Pase-walker Straße, über die vorhandene Erschließungsstraße zum Wasserwanderrastplatz.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die innere Erschließung erfolgt über die geplante Privatstraße. Es wird eine Wendemöglich-keit vorgesehen.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz teilt in der Stellungnahme vom 04.03.2021 mit, dass die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Eggesin, als Stützpunktfeuerwehr zum Einsatz kommt. Sie ist momentan Einsatzbe-reit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Die weitere Löschhilfe baut sich auf. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

Die gewaltfreie und verzögerungsfreie Zugänglichkeit für die Feuerwehr zum Gelände muss jederzeit gesichert sein. Hierfür ist die Toranlage einer evtl. Einfriedung mit einem Feuer-wehrdoppelschloss zu versehen. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflä-chen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen.

Die Löschwasserbereitstellung ist gesichert. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den Planbereich ist am Fluss „Randow“ eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit Sauganschluss nach DIN 14244 sowie entsprechender Feuerwehraufstell- und Bewe-gungsfläche herzurichten.

Stellplätze

Stellplätze werden für Nutzer, kurzzeitige Besucher und Beschäftigte angelegt. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in Verbindung mit Bewirtschaftungseinrichtungen vorgese-hen, jedoch in sehr untergeordneter Größe, da die Fläche maximal für den eigentlichen tou-ristischen Zweck, wie oben geschildert, zur Verfügung stehen soll. Sie sind in den Bauge-bieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen wird innerhalb des Plangebietes abgedeckt. Es sind Be-grünungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Stellplätze werden in die festgesetzte Verkehrsfläche räumlich integriert.

5.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum an. Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt. Deren Hinweise fließen in die Planung ein.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungsleitungen liegen auf dem Grundstück an.

Schmutzwasserableitung

Die Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern (GKU) wurde im Verfahren beteiligt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Wasserschutz und Kreisentwicklung, SG Wasserwirtschaft, teilt in der Stellungnahme vom 24.01.2020 mit, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung, hier speziell die fachgerechte Entsorgung der Chemietoiletten der Caravanfahrzeuge, dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband unterliegen. Die Leitungsführung soll mit dem Verband abgestimmt werden.

Gasversorgung

Die mit Gas zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen. Die E.ON edis AG ist der Versorger.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.DIS Netz GmbH. Die Leitungen und Anschlussmöglichkeiten liegen im Plangebiet an. Die mit Strom zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

Die E.DIS Netz GmbH teilt in der Stellungnahme vom 05.11.2019 mit:

„sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“

Auf jeden Fall sollen bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.“

Die Hinweise und Richtlinien der E.DIS Netz GmbH sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH
- Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH
- Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH" und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH"

Die Hinweise sind für die weitere Objektplanung relevant.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien [TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in der Stellungnahme vom 23.10.2019 mit:

„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, vertreten durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.“

Die Hinweise sind für die weitere Objektplanung relevant.

Fernwärme

Fernwärmeanschlussmöglichkeiten sind in diesem Bereich der Stadt nicht gegeben.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung soll über die Pasewalker Straße erfolgen. Auf dem Grundstück werden Müllsammelplätze geschaffen.

Die Glas- und Papierdepotcontainer sind so umgesetzt worden, dass eine reibungslose Entsorgung durchgeführt werden kann. Der Stellplatz für die Müllcontainer wird weiterhin von der öffentlichen Straße aus erreichbar sein.

Die Remondis Vorpommern GmbH teilt in der Stellungnahme vom 19.11.2019 mit:

„Sollte die Planstraße zur Abfallentsorgung genutzt werden, so sind die Vorschriften der BG-Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“, zu berücksichtigen und anzuwenden.“

5.4 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung in der Pasewalker Straße befindet sich in der Zuständigkeit der Stadt Eggesin. Die Anlagen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Beleuchtung im Plangebiet wird durch den Eigentümer gewährleistet.

6. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

6.1 Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

6.2 Lärm

Nennenswerte Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald teilt in der Stellungnahme vom 27.11.2019 mit, dass keine Einwände bestehen.

Im Zuge der Beteiligung haben sich das Eisenbahn-Bundesamt und das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr geäußert. Auf beide wird nachfolgend eingegangen.

Das Eisenbahn-Bundesamt teilt in der Stellungnahme vom 11.10.2019 mit:

„Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVG) berührt.

Nach Einsicht in die Unterlage stelle ich fest, dass sich das Plangebiet in der Nähe der Bahnstrecke Jatznick - Ueckermünde (Strecken Nr. 6771) befindet. Durch das Eisenbahn-Bundesamt zu vertretenden Belange können insoweit berührt sein.

Stellungnahme: Gegen den B-Plan bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bitte beachten Sie bei der Fortschreibung des Planes, dass die vom Betrieb der Bahn ausgehenden Immissionen (hier vornehmlich Lärm) zu beachten und zu dulden sind. Abwehransprüche gegen den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur bestehen nicht.

Bitte beachten Sie des Weiteren, dass die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes nicht die der DB AG berührt oder ersetzt.“

Die ausgehenden Immissionen (vornehmlich Lärm) sind zu dulden. Das Vorhaben dient touristischen Zwecken. Ein Aufenthalt ist vorrangig nur zeitweilig.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien ist ebenfalls beteiligt worden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt in der Stellungnahme vom 21.11.2019 mit:

„Die Belange der Bundeswehr sind betroffen. Das Plangebiet liegt insbesondere im Wirkungsbereich des Truppenübungsplatz Jägerbrück (TrÜbPl ca. 2.200 m entfernt) und der Ferdinand-von-Schill-Kaserne (ca. 4.077 m entfernt).

- Von den v. g. Liegenschaften der Bundeswehr stellt der TrÜbPI eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG dar.
- Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch die störenden und belästigenden, insbesondere tieffrequenten und impulshaltigen Geräusche des TrÜbPI Jägerbrück (für einen TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) und Sprengungen verursacht und von der technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG] ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB (C) unterliegen.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vorn TrÜbPI| ausgehenden Schalldruckpegeln von durchschnittlich 101 dB (C,F) und auch bei ungünstigen Wetterlagen (z.B. Inversion, Wind aus SSO, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.
- Ausgehend von der Erläuterung zum Planvorhaben sehen wir keine höhere Schutzwürdigkeit für das Plangebiet als die vergleichbar eines Mischgebietes.

Die Unterlagen zu o.g. Baumaßnahme wurden auch in Bezug auf die militärische Verkehrs-Infrastruktur geprüft:

Der betroffene Abschnitt der L 32, über den die betroffene Fläche verkehrstechnisch erschlossen wird, ist nicht Bestandteil des MSGN (Militärstraßengrundnetzes). Jedoch handelt es sich hier um eine vereinbarte Straße auf der die Durchführung des militärischen Verkehrs mit Kfz und Kfz-Anhängern deren Abmessungen, Achslast, Gesamtgewicht oder Anzahl eine übermäßige Straßenbenutzung nach § 29 Abs 2 und 3 StVO darstellt, zulässig ist. Diesem Sachverhalt sollte bei der weiteren Planung Rechnung getragen werden, zusätzliche Forderungen werden jedoch nicht gestellt.

Die Information über Beginn und Ende der Baumaßnahme ist, unter Angabe der auftretenden Verkehrseinschränkungen während der Bauphase, an das Logistikzentrum der Bundeswehr, Abteilung Verkehr und Transport zu übersenden.“

Eine Kopie der Baugenehmigung wird dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu gegebener Zeit zugesandt. Der Hinweis ist für die weitere Objektplanung relevant.

6.3 Informationen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Die Informationen sind der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 05.03.2021 übernommen. Es wird auf die in 280 m entfernte Gießerei hingewiesen, der Hanning Elektrowerke GmbH & Co. KG. Das ist eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage.

Das Vorhaben im Plangebiet dient vor allem touristischen Zwecken. Es wird eine Betriebswohnung zugelassen. Das dafür vorgesehene Bestandsgebäude ist bereits im Grundbuch als Wohnhaus eingetragen. Zwischen dem Plangebiet und dem genannten Betrieb befinden sich weitere Wohngebäude und Einrichtungen, die der Erholung dienen. Die Stadt Eggesin hat den Planbereich in ihrem Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

Es wird außerdem auf das nächstgelegene potenzielle Windeignungsgebiet Torgelow verwiesen. Es befindet sich ca. 7,6 km entfernt. Der Regionale Planungsverband Vorpommern hat so genannte „harte Tabukriterien“ für den Mindestabstand zu Gebieten, die dem Wohnen, der Erholung u.a. dienen festgelegt. Er beträgt 1.000 m.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Wasserschutz und Kreisentwicklung, SG Wasserwirtschaft, teilt folgende Auflagen in dem Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 (frühzeitige Beteiligung) und in der Stellungnahme vom 04.03.2021 (Beteiligung) mit:

„Auflagen

1. *Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes ist auch ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag (WFB) zur Prüfung des Verschlechterungsverbotes und des Zielerreichungsgebotes nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) zu erarbeiten. Mit diesem Wasserrechtlichem Fachbeitrag ist auch eine Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.*
2. *Im Übrigen gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL gelten, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Gewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen.*
3. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
4. *Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1991 (GVObI. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung Über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.*
5. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „ Uecker-Haffküste “ ist zu informieren.*
6. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
7. *Sollte bei Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
8. *Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser des Bauvorhabens in ein Gewässer I. Ordnung geplant sein, stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis*

durch die Untere Wasserbehörde. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als Gewässerunterhaltungspflichtiger ist zu beteiligen.

- 9. Am Vorhabenstandort befindet sich ein Oberflächengewässer I. Ordnung. Nach § 38 (3) WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.“*

Zu Auflage 9: Es wird ein 5,0 m breiter Streifen eingehalten. Er liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Es ist am Gewässerrand ein natürlicher Bewuchs vorhanden, der zu erhalten ist.

Die Auflagen sind für die weitere Planung, Objektplanung, relevant.

Weiterhin teilt der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Wasserschutz und Kreisentwicklung, SG Wasserwirtschaft, folgende Hinweise in dem Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 24.01.2020 und in der Stellungnahme vom 04.03.2021 mit:

„Hinweise

- 1. Die Randow ist ein Gewässer 1. Ordnung und ist in der Unterhaltungspflicht des StALU VP. Laut Kataster unterliegt die Randow der Berichtspflicht nach Wasserrahmenrichtlinie(WRRL).*
- 2. Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist die untere Wasserbehörde des StALU Vorpommern. Die Stellungnahme des StALU VP ist im Planungsverfahren zu beteiligen.*
- 3. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
- 4. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
- 5. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.*
- 6. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
- 7. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung, hier speziell die fachgerechte Entsorgung der Chemietoiletten der Caravanfahrzeuge, unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
- 8. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe*

oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.“

9. *Nach § 62 (1) WHG müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Für Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen gilt Satz 1 des § 62 (1) WHG entsprechend mit der Maßgabe, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.*
10. *Nach § 62 (2) WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.*
11. *Nach § 20 LWaG muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.*
12. *Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.“*

Die Auflagen und Hinweise gelten für die nachfolgenden Ausführungsarbeiten vor Ort und deren Planung. Das StALU VP ist beteiligt worden. Der Hinweis 7 gilt für den späteren Betrieb.

7.2 Informationen zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL)

Als Hinweis werden die Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) vom 12.11.2019 aufgeführt.

„Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedsstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ des Gewässers herzustellen.

Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V halte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen.

Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen-Anzeiger Nr. 49|2[115 vom 14.12.2015 (AmtsBl. M-V/AAZ. 2015 S.667) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder,

Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (§1303 Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das geplante Vorhaben liegt im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Randow und steht im funktionellen Zusammenhang mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 10/2010 „Sondergebiet an der Randow“ auf der gegenüberliegenden östlichen Flussseite.

Das Plangebiet tangiert den Mindest-Gewässerentwicklungskorridor der EG-WRRL-berichts-pflichtigen Randow (Wasserkörper RAN D-0600). Für die Randow als natürliches Fließge-wässer wurde das Bewirtschaftungsziel „guter ökologischer Zustand / guter chemischer Zustand“ ausgewiesen.

Zur Erreichung dieser Zielstellung, ist als WRRL-Maßnahme u.a. die Beseitigung maroder bzw. ungeordneter Uferverbauungen (BVP-Maßnahme: RAND—0600_M13) vorgesehen.

Weiterhin erfolgt für die Aufstellung eines Maßnahmenplans zur Umsetzung der WRRL an der Randow im Auftrag des StALU Vorpommern derzeit die Erarbeitung eines Gesamtkon-zeptes zur naturnahen Gewässerentwicklung der Randow (Gewässerentwicklungs- und Pflegeplan).

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das geplante Baufenster für die überbaubare Grund-stücksfläche bis auf weniger als zwei Meter an die Uferkante der Randow herangelegt wurde. Um die Umsetzung von Maßnahmen nach EG-WRRL an der Randow zu ermöglichen, sind im unmittelbaren Uferbereich der Randow keine Bebauungen oder sonstige nachteilige Nutzungen zuzulassen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Das geplante Vorhaben steht der Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach § 27 WHG für die Randow nicht ent-gegen, wenn die nordöstliche Baugrenze zurückverlegt wird und direkt am bestehenden Hauptgebäude entlang verläuft. Die bestehenden Uferrandbepflanzungen, ausgewiesen als gesetzlich geschützte Gehölzbiotope, sind zu erhalten.

Grundsätzlich gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen.“

7.3 Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Ein wasserrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet und liegt als Anlage bei.

8. Hochwasserschutz

Der Stellungnahme des Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) vom 12.11.2019 ist zu entnehmen, dass in der Randow im Bereich Eggesin infolge Sturmflut in der Ostsee und Rückstau über Haff und Uecker erhöhte Wasserstände auftreten können. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für das „Kleine Haff“ 2,10 m NHN.

Entsprechend dem digitalen Geländemodell (DGM5) des GDI-MV weist das Gebiet Geländehöhen von ca. 1 m NHN auf und ist somit bei Eintritt eines Sturmhochwassers mit Wasserständen von 2,10 m NHN (BHW) zu großen Teilen überflutungsgefährdet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen festgelegt werden.

Aufgrund der oben dargestellten Überflutungsgefährdung wurde das B-Plangebiet entsprechend im Planteil gekennzeichnet. Die Darstellung betrifft das gesamte Plangebiet.

Es sind zur konkreten Gefährdungsabschätzung den Bauanträgen entsprechende lage- und höhenmäßige Darstellungen beizufügen.

Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen, welche die nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes i. S. des § 13 Abs. 1 LBauO M-V kompensieren sollen, durch den jeweiligen Bauherren umzusetzen.

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem Bemessungshochwasser (BHW) zu gewährleisten.

Für Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, ist durch den Bauherrn ein den Nutzungserfordernissen angepasster Überflutungsschutz selbstständig sicherzustellen. Bei einer Wohn- und Beherbergungsnutzung ist das BHW zu berücksichtigen, bei sonstigen Nutzungen (z.B. Tagungsräume) sollte mindestens eine Überflutung bei Wasserständen bis 1,40 m NHN (entspricht in etwa HW100) ausgeschlossen werden.

Bei Umnutzungen vorhandener baulicher Anlagen kann das v. g. Überflutungsrisiko mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Abdichtung des Mauerwerkes und Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) reduziert werden.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender ist das BHW zwingend zu beachten.

9. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Dem Planinhalt liegt ein differenziertes Nutzungskonzept zu Grunde, dass sich in der Aufteilung in Teilbereichen, nachfolgend TB, widerspiegelt. Diese sollen hier zunächst erläutert werden. Sie bilden die Basis für die nachfolgenden Festsetzungen in den einzelnen Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen.

Der Planbereich wird zoniert. Für hochbauliche Anlagen sollen Baufelder festgesetzt werden. Neben baulichen Anlagen wirkt das Bestandsgrün (prägende zu erhaltene Bäume und Sträucher) und das raumbildend entstehende neue Grün (Bäume und Hecken) gestaltbestimmend, so dass eine Einheit entsteht, die den Erholungscharakter in geordneter städtebaulicher Form das gesamte Jahr über sichtbar erkennen lässt. Damit wird der Bedeutung des Standortes innerhalb der Stadt entsprochen und die Wertigkeit der Anlage hinsichtlich Besucherfreundlichkeit und Qualität signalisiert.

Teilbereiche - TB

- TB 1, Diese Bereiche markieren die Eingangssituation zum Ferienpark. In diesem Teilbereich können Funktionsgebäude entstehen, aber auch Ferienwohnungen, und eine Wohnung für den Betreiber
- TB 2: reich können Funktionsgebäude entstehen, aber auch Ferienwohnungen, und eine Wohnung für den Betreiber
- TB 3 ist eine Campingplatzfläche und Aufstellfläche für Caravans (Wohnwagen)
- TB 4 wird mit Ferienhäusern bebaut
- TB 5 dient als Vorfläche zur Booteinlassstelle. Hier werden auch die Boote aufgestellt und gelagert. Außerdem wird ein Spielplatz angelegt.
- TB 6: Hier wird eine gastronomische Einrichtung entstehen, mit Sitzmöglichkeiten außen und innen, sowie zusätzlichen Funktionen wie WC oder Lagerräume.

Alle Teilbereichsflächen erhalten Anlagen der Ver- und Entsorgung für die jeweiligen Nutzungen.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO § 10 festgesetzt – Sondergebiet, das der Erholung dient.

Es erfolgt eine Unterteilung der Bauflächen in einzelne Baufelder SO Erholung.

Für die Teilbereiche 1 und 2 des Sondergebietes, das der Erholung dient (SO E, TB1; SOE, TB2), sind zulässig:

- Funktionsgebäude
- Ferienhäuser
- Betriebswohnung

Für den Teilbereich 3 des Sondergebietes, das der Erholung dient (SO E, TB3) sind zulässig:

- Caravanstellplätze
- Campingplatznutzung

Für den Teilbereich 4 des Sondergebietes, das der Erholung dient (SO E, TB4), sind zulässig:

- Ferienhäuser

Für den Teilbereich 5 des Sondergebietes (SO E, TB5), sind zulässig:

- Anlagen für das Aufstellen/Lagern von Kleinbooten und Kanus,
- Funktionsflächen sowie
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Für den Teilbereich 6 des Sondergebietes, das der Erholung dient (SO E, TB6) sind zulässig:

- gastronomische Einrichtungen
- Funktionsgebäude im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Gesamtfläche der einzelnen Teilbereiche des Sondergebiets zu Grunde gelegt. Die einzelnen Baufelder bestimmen die Lage der einzelnen Nutzungen.

Für das Sondergebiet, das der Erholung dient (SO E, TB1, SO E, TB2 und SOE, TB6) wird eine GRZ von 0,4 gem. §17 BauNVO festgesetzt.

Für das Sondergebiet, das der Erholung dient (SO E, TB3 und SO E, TB5) wird eine GRZ von 0,1 gem. §17 BauNVO festgesetzt.

Für das Sondergebiet, das der Erholung dient (SO E, TB4) wird eine GRZ von 0,2 gem. §17 BauNVO festgesetzt.

Das überschreitet nicht die Obergrenze der Zulässigkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Damit wird im Bereich des SO E die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt. Es ist eine Anpassung an die nähere Umgebung erreicht. Eine Überschreitung um 50% ist möglich.

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in der „Nutzungsschablone“.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die Gebäude im umliegenden Bereich des Plangebiets haben ein bzw. zwei Vollgeschosse.

Die zulässige Höhe wird durch die Beschränkung der Geschossigkeit geregelt.

Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich am Bestand auf dem Gelände bzw. an der Umgebung.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Im Sondergebiet, TB 1 – TB5: Es ist ein Vollgeschosse zulässig.

Im Sondergebiet, TB6: Es sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in der „Nutzungsschablone“.

9.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Für das Sondergebiet, das der Erholung dient, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge darf nicht mehr als 20 Meter betragen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Rezeptions-, Versorgungs- und Sanitärgebäude sind im SO E, TB1 und SO E,, TB2 ausschließlich innerhalb der durch die Baufelder gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB).

Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO im SO E sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im SO E, TB3 und SOE, TB5 dürfen sonstige befestigten Freiflächen und Nebenanlagen wie Terrassen, Stege, Pergolen etc. innerhalb der gesamten Fläche des sonstigen Sondergebiets errichtet werden.

Damit wird auf die nähere Umgebung eingegangen und das Ziel, eine harmonische Bebauung zu erreichen, unterstrichen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese werden in den Baufeldern des SO E zeichnerisch festgesetzt.

9.3 Klarstellung des Straßenanschlusses (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Klarstellung des Straßenanschlusses erfolgt durch Verwendung des Planzeichens Straßenbegrenzungslinie §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über private Straßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Die gewählte Fahrbahnbreite (einschließlich Ausbaumaße) für private Straßen beträgt 5,25 m. Beabsichtigt ist die Einteilung bzw. Nutzung in Form einer Mischverkehrsfläche.

Entlang der privaten Straße können Stellplätze (Besucherstellplätze) innerhalb des Plangebiets entstehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Eine Teilfläche des Grundstücks wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

9.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Auf der Fläche für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, die das gesamte Plangebiet betrifft, werden Maßnahmen festgesetzt:

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,10 m NHN (Bemessungshochwasser = BHW) zu gewährleisten.

Für Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,10 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk) sicherzustellen.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,10 m NHN zwingend zu beachten.

9.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Anlage befestigter Flächen

Im SO EB, Teilbereiche 1 und 2, ist die Anlage von befestigten Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Die Anlage von Wegen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist wasser- durchlässig herzustellen (z.B. Schotter oder wassergebundene Wegedecke)

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Abriss- und Umbaumaßnahmen sind vom 31. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V3 Kann der Bauzeitraum 01. Oktober bis zum 28. Februar nicht gewährleistet werden, ist vor Beginn der Abrissarbeiten ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fäll- und Abrissarbeiten anzuleiten. Ggf. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

- V4** Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind einschließlich daran befestigter Ersatzhabitats zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Bäume als Ersatz sind in der Mindestqualität Hochstamm mit durchgehendem ungekürztem Leittrieb, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen.

Gestaltungsmaßnahme

- G1** Auf der 2 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Reihe standortgerechter heimischer Sträucher im Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere).

Kompensationsmaßnahmen

- M1** Die 8 nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzenden Einzelbäume mit Stammumfängen von über 50 cm sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 8 Stieleichen in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem ungekürzten Leittrieb, Stammumfang 12 bis 14 cm zu ersetzen. Die Bewässerung, die Abstützung mit Doppelpfahl und Gurt, die Anbringung von Verbisschutz sowie von Arboflex-Stammfarbe ist zu sichern. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.
- M2** Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 2.638 Punkten werden Ökopunkte des Kontos VG-022 erworben (siehe Anlage 1).

CEF – Maßnahmen

- CEF1** Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze) ist vor Baubeginn zu ersetzen. Ein Ersatzquartier ist am Umbau im Baufeld 2 zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler
- CEF2** Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise) ist vor Baubeginn zu ersetzen. 2 Ersatzquartiere sind am Umbau im Baufeld 2 zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die

Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von

1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm

1 Nistkasten Kohlmeise/Feldsperling ø 32 mm

mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gwwpasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gwwpasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

9.7 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Der schalltechnische Schutzanspruch des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus ist dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO gleichzusetzen.

Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit den Ausführungen im Kap. 6.2.

9.8 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Dachoberflächen für alle Gebäude im Geltungsbereich sind einheitlich zu gestalten.

10. Hinweise, die auf dem Planteil enthalten sind/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung / textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Diese Hinweise wurden auf der Grundlage der Informationen, die die Stadt durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhält, ergänzt.

10.1 Bodendenkmalpflege

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald SG Bauleitplanung/ Denkmalschutz, SB Denkmalpflege, teilt in der Stellungnahme vom 27.11.2019 mit, dass im Geltungsbereich aus archäologischer Sicht Funde möglich sind. Es gilt:

„Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.“

10.2 Gewässerschutzstreifen

Ein Teil des Planbereiches befindet sich im Gewässerschutzstreifen der Randow (§29 Abs.1 NatSchAG M-V). Die Randow ist ein Gewässer 1. Ordnung. Hier ist ein Abstand von 50 m zu beachten. Dieser Abstand ist im Planteil dargestellt.

10.3 Abwehrender Brandschutz

Folgende Absätze sind dem Kapitel 5.1 entnommen und im Planteil unter Hinweisen vermerkt.

Die gewaltfreie und verzögerungsfreie Zugänglichkeit für die Feuerwehr zum Gelände muss jederzeit gesichert sein. Hierfür ist die Toranlage einer evtl. Einfriedung mit einem Feuerwehrodoppelschloss zu versehen. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen.

Die Löschwasserbereitstellung ist gesichert. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den Planbereich ist am Fluss „Randow“ eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle

mit Sauganschluss nach DIN 14244 sowie entsprechender Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche herzurichten.

11. Sonstige Hinweise

Diese Hinweise sind vor allem für die weiterführende Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen und für die Bauausführung relevant.

Diese Hinweise wurden auf der Grundlage der Informationen, die die Stadt durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhält und zu denen sie sich im Zuge der Abwägung ins Benehmen setzt, in dieser Begründung ergänzt.

11.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Im Allgemeinen gilt:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
3. Das Befahren von an die Baustelle grenzenden Flächen mit Baufahrzeugen ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzäune zu verhindern. Besonders wertvolle/ empfindliche Böden im Baustellenbereich sind ebenfalls gegen Inanspruchnahme zu schützen.

11.2 Abfallwirtschaft und Kreislaufwirtschaft

Im Allgemeinen gilt folgendes:

1. Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

2. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
 - Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
 - Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

11.3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

11.4 Kampfmittel

Zu der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr hinsichtlich Brand- und Katastrophenschutzes wurden die entsprechenden Institutionen beteiligt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz, teilt in der Stellungnahme vom 04.03.2021 mit, dass nach den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

ren. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Allgemein gilt: Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

11.5 Straßenverkehrswesen

Hinweise des Straßenverkehrsamtes

Das Straßenverkehrsamt, SG Verkehrsstelle des LK VG wurde um Stellungnahme gebeten. Das Sachgebiet hat sich am 27.11.2019 geäußert und keine Einwände vorgebracht, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden.

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

Dieser Hinweis ist in den nachfolgenden Planungen zu beachten.

11.6 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) teilt in der Stellungnahme vom 12.11.2019 mit:

„Anzeigepflicht nach §82 Abs. 1 LWaG

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern ist rechtzeitig vor Beginn

der Maßnahme beim Landrat des Landkreise Vorpommern-Greifswald als zuständige Wasserbehörde anzuzeigen."

11.7 Grenzaufsicht

Das Hauptzollamt wurde beteiligt. Es wurde mitgeteilt:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV-). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

11.8 Immissionsschutz

Im Allgemeinen gilt:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

11.9 Hinweis zum eventuellen Verkauf von Teilbereichen

Die Erreichbarkeit der Bauflächen ist bei einem Verkauf durch eine Baulast zu sichern.

12. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
Sondergebiet, das der Erholung dient, SO	5.148 m ²
Straßenverkehrsfläche	479 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	740 m ²
Grünfläche	245 m ²
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft	448 m ²
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	7.060 m ²

13. Anlagen

- Begründung Teil II – Umweltbericht
- Wasserrechtlicher Fachbericht zum B-Plan Nr. 18/2018 “Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin, Stand 07/2020, Erstellt durch M. Eng. Kathrin Gumprecht

14. Quellenverzeichnis

Fotos: stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun

Familie Gumprecht

Stadt Eggesin, den

Der Bürgermeister