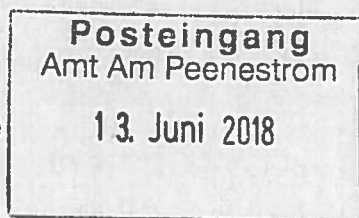


**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Amt Am Peenestrom
FD Bauen
Burgstraße 6
17483 Wolgast

Fachbereich II
13. Juni 2018
Eingang

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14.05.2018
Bearbeiter: Frau Albrecht
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-S17255-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9115
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: - 8. Juni 2018

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet zum Heidberg“
(Siedlung Ost), Stadt Lissan**

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet am Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan, Entwurf 23.04.2018
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet am Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan, Entwurf vom 23.04.2018
- [3] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Zum Heidberg“ in 17440 Lissan, Big-M: Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH, Archivnummer: 1625 / 2017 / 005, Gutachter: Dr. Hermann Lubenow, Mitarbeiter: Remo Littner, vom 16.04.2018

Der Lösungsvorschlag des Gutachters zum Konflikt in [3] durch Anpassung der Baufelder und dessen Übernahme in [1] und [2] wird weiterhin nicht nur für fachlich indiskutabel sondern darüber hinaus auch für rechtlich bedenklich gehalten.

In Analogie zum Urteil des BVerwG vom 23.09.1999 (BVerwG 4 C 6.98), ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung als unzulässig anzusehen, sofern das Maß der von den Gewerbebetrieben auf die Wohnbebauung einwirkenden Immissionen (hier: Lärm) das für ein allgemeines Wohngebiet Zulässige überschreitet. Dieses ist weiterhin anzunehmen.

Die akustische Plausibilität der Schallimmissionsprognose (SIP) [3] wird seitens des LUNG nicht bestätigt. Die Anpassung der Baufelder aufgrund der SIP wird in Anbetracht der erheblichen Unsicherheiten der Prognose, d.h. der mangelnden Validität des Emissionsansatzes und der Transmissionsrechnung, abgelehnt.

Begründung (nicht abschließend):

- Die Qualität der Eingangsdaten der Prognose, insbesondere der Saftproduktion, wird als mangelhaft erachtet, da diese nur auf Annahmen basiert (siehe 4.2.6 Saftproduktion in [3]).
- Die Produktionsschritte im Beurteilungszeitraum „nachts“ sind genauer zu spezifizieren. Das Filtern des Rohsaftes wird als einziger technologischer Verfahrensschritt im Beurteilungszeitraum „nachts“ benannt. Dies ist so nicht nachvollziehbar, da auch andere Aggregate der Saftproduktion ebenfalls im Beurteilungszeitraum „nachts“ betrieben werden. Es ist anzunehmen, dass der LKW im Beurteilungszeitraum „nachts“ nicht nur das Grundstück befährt, sondern dieser auch Be- und Entladen wird.
- Es sind zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes, d.h. die Ausweitung Betriebes der Anlage vom Tag- in den Nachzeitraum, zu berücksichtigen. Im Übrigen gilt Nr. A.1.2 TA Lärm.
- Emissionsmessungen von Produktionsprozessen sind beim realen Betrieb in der Hochsaison durchzuführen.
- Bei Anwendung des Spitzenpegelkriteriums ist z.B. auch auf die Quietschgeräusche des Aufliegers mit $L_{WAmax} = 118 \text{ dB(A)}$ abzustellen¹.
- Es ist zu prüfen, ob zur Warnung von Personen vor rückwärtsfahrenden Fahrzeugen akustische Rückfahrwarneinrichtungen auf dem Betriebsgelände eingesetzt werden. Wenn ja, sind diese zu berücksichtigen.
- Der private Kundenverkehr (Warteschlange auf der Straße „Siedlung-Ost“, Anlieferung von Obst / Abholung von Obst) auf der öffentlichen Straße ist der Anlage im Wesentlichen zuzurechnen und als Betriebsgeräusch zur prognostizieren und zu beurteilen.

Begründung:

- In seinem Urteil vom 7.5.1996 (DVBl. 96, 1192 = NVwZ 97, 276) hat das BVerwG darauf abgestellt, ob der lärmverursachende Verkehr noch als Ziel- bzw. Quellverkehr der Anlage in Erscheinung tritt und dann weiter ausgeführt: „Solange der an- und abfließende Verkehr also nicht mehr bzw. noch nicht in den allgemeinen Straßenverkehr integriert ist, ist er dem Betrieb zuzurechnen. Für die Beurteilung können u.a. die tatsächliche Entfernung von der Anlage, die Straßenführung und die Funktion der Verkehrsflächen von Bedeutung sein.“
- Für die Plausibilitätsprüfung der Ausbreitungsrechnung sind normgerecht aufbereitete Datenblätter vorzulegen. Bei erheblichem Umfang kann eine Beschränkung – für ähnliche Ausbreitungsbedingungen – jeweils für den ungünstigsten Immissionsort erfolgen. Geräuschquellen, die in einem funktionellen Zusammenhang stehen, sind dabei mit dem Ziel zusammenzufassen, wesentliche Geräuschquellen erkennbar zu machen.
 - Dem Gutachten ist ein prüffähiger Lageplan inkl. Legende beizufügen, sodass die Emittenten eindeutig der Nummerierung im Plan zugeordnet werden können.


¹ Vgl. Tabelle 4 im Technischen Bericht zur Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Schriftenreihe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden, 2005

Begründung:

Die Güte eines Gutachtens hängt wesentlich vom Lageplan ab. Der vorgelegte Lageplan muss dem Stand bei der Gutachtenerstellung entsprechen. Grundsätzlich ist alles für die Prognose Wichtige auf einem Lageplan zusammenzufassen. Die Geräuschquellen wie Punkt-, Linien- und Flächenquellen müssen auf dem Lageplan eingezeichnet sein und mit einer Kennung versehen werden. Auf dem Schallausbreitungsweg liegende Hindernisse sind mit den Höhen im Lageplan einzutragen.

Im Auftrag

J.-D. von Weyhe



Henzen

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern



Fachbereich II

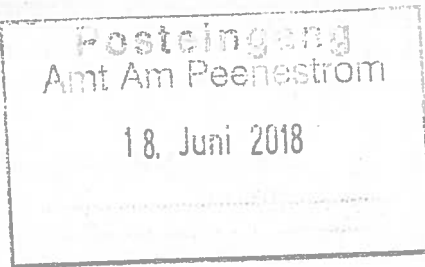
18. Juni 2018
Eingang

Frühaag
Brehmel
Kunde
Knoll

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Am Peenestrom
Der Amtsvorsteher
PF 1140
17431 Wolgast

Telefon: 03831 / 696-1097
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: beate.hausmann@staluvp.mv-regierung.de



Bearbeitet von: Fr. Hausmann
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VG/58-3/15
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 14.06.2018

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet zum Heidberg“
(Siedlung Ost) der Stadt Lassan**

Sehr geehrte Frau Henzen,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht Bedenken. Bei der weiteren Planung sollten folgende Hinweise beachtet werden.

Das Schallgutachten des Büros für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big M) vom 16. April 2018 scheint nicht plausibel. Die Berechnung basiert allein auf Annahmen und nicht auf Messwerten bzw. Herstellerangaben.

Auf Seite 11 der schalltechnischen Untersuchung stellt der Gutachter fest, dass die PKW, welche Ihr Obst an die Mosterei Nowak abgeben wollen, gewöhnlich in Warteschlange auf der Straße Siedlung-Ost stehen. Bei der Straße Siedlung-Ost handelt es sich um eine wenig befahrene Stichstraße, mit einer geringen Anzahl an Anliegern, die in einem Waldstück endet. Die wartenden PKWs vor der Mosterei vermengen sich demnach nicht mit dem normalen Straßenverkehr und sind eindeutig dem Gewerbe zuzuordnen. Eine entsprechende Betrachtung als Lärmquelle fehlt jedoch im Gutachten.

Das Zurücksetzen der Baufelder 3 und 4, sowie die Festlegung der Firstrichtung in Baufeld 3,4 und 5 als Maßnahme zur Minderung der Schallimmissionen (Gewerbelärm) ist kritisch zu sehen. Das Argument des Gutachters, dass bei einer Dachneigung von 45 Grad davon auszugehen wäre, dass sich begehbare Dachräume nicht bis an die Baufeldgrenze erstrecken ist nicht nachgewiesen worden.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Zumal im Bebauungsplan Dachaufbauten wie Gauben nicht ausgeschlossen sind. Um der Lärmproblematik zu Begegnen ist, neben aktiven Schallschutzmaßnahmen, die Vermeidung der Entstehung von Immissionsorten eine geeignete Möglichkeit. So sollten schutzbedürftige Nutzungen nur in den Bereichen zugelassen werden, in denen die Immissionsrichtwerte nachgewiesener Maßen eingehalten werden.

Im Gutachten wurde davon ausgegangen, dass die Firma Nowak ausschließlich lärmärmere Elektro-Gabelstapler verwendet. Ferner wurden keine nächtlichen Verladungen bzw. Rangierarbeiten berücksichtigt. Nachts soll nur eine Ab- bzw. Anfahrt möglich sein. Nur unter diesen Beschränkungen behält das Gutachten seine Gültigkeit, dementsprechend ist die Einhaltung dieser Punkte z.B. vertraglich oder durch Einschränkungen in der Betriebsgenehmigung sicherzustellen. Andernfalls ist eine erneute Berechnung unter der Ausschöpfung der maximal möglichen, genehmigten Lärmimmissionen zu erstellen.

Ich empfehle, das Schallgutachten in den o.g. Punkten anzupassen und ggf. nötige Schallschutzmaßnahmen bzw. Festlegungen zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters



IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

Fr. Henzen

Fachbereich II

19. Juni 2018

Eingang

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Am Peenestrom
FD Bauen
Frau Ingrid Henzen
PF 1140
17431 Wolgast

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

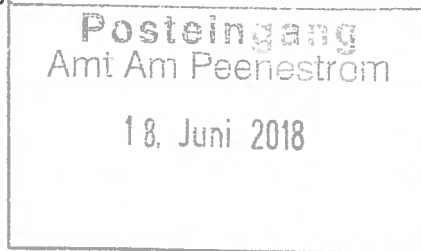
E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

15. Juni 2018

PE 27.06.18 *kt*



**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassan
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Henzen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14. Mai 2018, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten. Leider sind wir erst jetzt und nicht bereits bei den vorherigen Anhörungen als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, obwohl durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb von einer erheblichen Beeinträchtigung des Gewerbes ausgegangen werden muss. Daher können wir erst zu diesem vergleichsweise späten Zeitpunkt unsere Einwände gegen das Verfahren einbringen, um deren Beachtung wir bitten.

Zum vorliegenden Planungsstand bestehen folgende Bedenken:

- 1.) Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet zum Heidberg“ beabsichtigt die Stadt Lassan in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Gewerbebestandort ein Allgemeines Wohngebiet für bis zu zehn Wohnhäuser zu entwickeln.

Am Gewerbebestandort sind gegenwärtig zwei Unternehmen ansässig. Das sind zum einen ein Handwerksbetrieb (Dachdecker) und zum anderen ein Getränke produzierender Betrieb.

Das mittelständische Getränke produzierende Unternehmen Mosterei Nowack GbR ist bereits seit 1987 an seinem Gewerbebestandort am östlichen Ortsrand der Stadt Lassan ansässig. Bis heute hat das Unternehmen zahlreiche Investitionen auf dem Betriebsgelände durchgeführt, um den Betrieb zu modernisieren und kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde Lassan beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet zum Heidberg“ jetzt in unmittelbarer Nähe zum Gewerbebetrieb ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Dadurch entsteht für das Unternehmen eine neue nachbarschaftliche Situation mit erheblichen negativen Folgen für die Standortsicherung sowie hinsichtlich



der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens an diesem Standort. Durch die betriebsüblichen Tätigkeiten und die damit verbundenen Geräusche sowie durch die saisonal schwankenden Intensitäten besteht die Gefahr, dass die Nachbarn erheblich in ihrer Wohnruhe gestört werden. Die betrifft insbesondere die Ernte- und Verarbeitungszeit des Obstes, wo gerade auch am Wochenende durch die Lohnmosterei ein hohes Verkehrsaufkommen durch Privatkunden entsteht.

Aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen sehen wir das Heranrücken eines Wohngebietes an einen bestehenden Gewerbebetrieb kritisch. Gegen diese Planungsabsicht bestehen aus unserer Sicht daher gewichtige Bedenken, die auch durch das vorgelegte schalltechnische Gutachten nicht beseitigt werden können.

- 2.) Laut den Begründungsunterlagen wurde der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Lassan am 6. Mai 2014 gefasst. 2015 und 2016 fanden jeweils die Beteiligungen der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange statt. Trotz der eindeutigen Wirtschaftsrelevanz der vorliegenden Planung wurde die Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg bisher jedoch nicht eingebunden. Gerne hätten wir uns bereits frühzeitig eingebracht und auf unsere Bedenken zur Planungsabsicht der Stadt Lassan hingewiesen. Wieso die Stadt Lassan von einer umfassenden Beteiligung aller von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange abgesehen hat, ist für uns nicht nachvollziehbar und aus unserer Sicht inakzeptabel.
- 3.) Bezüglich des Ziels und Zwecks der Planung (vgl. Begründung Kap. 2.1, S. 3ff) führt die Gemeinde aus, dass es keine weiteren größeren Baulücken bzw. andere Alternativen für die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet gibt. Dies ist nicht zutreffend, da bspw. derzeit ein weiterer Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet südöstlich der Straße am Vorwerk“) für eine Wohngebietsentwicklung aufgestellt wird. Damit bestehen innerhalb der Stadt Lassan Alternativen für eine eigenbedarfsorientierte Wohnungsbauentwicklung. Die Aussagen der Begründung zur Herleitung des Bedarfs für die Wohngebietsentwicklung am Standort „Siedlung Ost“ können insofern nicht nachvollzogen werden.
- 4.) Die Stadt Lassan nimmt als Siedlungsschwerpunkt (gemäß RREP Vorpommern) im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung des umliegenden ländlichen Raumes wahr. Dies schließt neben der Wohnfunktion auch die Funktion als Wirtschaftsstandort mit ein. Warum die Stadt Lassan mit der vorliegenden Planung eine offensichtliche Konfliktsituation für eines der wenigen produzierenden Unternehmen am Standort Lassan herbeiführt, welches darüber hinaus mit dem Angebot von regionalen Produkten auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung ist, können wir nicht nachvollziehen.
- 5.) Um für das Bebauungsplanverfahren die durch die gewerblichen und andere Nutzungen (Verkehr, Sportplatz) verursachten Geräuschmissionen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 in Auftrag gegeben.

Nach Informationen des von der Planung betroffenen Mostereiunternehmens wurden in dieser Untersuchung zahlreiche Vorgänge und Prozesse aus Sicht des Unternehmens nicht bzw. nicht richtig erfasst und berücksichtigt. Darüber hinaus hat uns das Unternehmen mitgeteilt, dass in der schalltechnischen Untersuchung zahlreiche Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen wurden, ohne diese jedoch anschließend mit dem Unternehmen abgeklärt und verifiziert zu haben. Dies betrifft bspw. die Betriebszeiten, das Kundenaufkommen, die An- und Abfahrtsstrecken der Kunden, die genutzten Hilfsmittel und das Handling mit Leer- und Vollgut auf dem Betriebsgelände. Aufgrund der erheblichen Auswirkungen für das Nachbarschaftsverhältnis besteht dazu

dringender Klärungsbedarf. Dies gilt umso mehr, da in der schalltechnischen Untersuchung selbst angegeben wurde, dass gerade während der Spitzenzeiten keine Messungen vorgenommen wurden, vgl. 4.2.6.

Aus den Darlegungen der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für uns weitere Fragen, für die ebenfalls dringender Klärungsbedarf besteht:

- Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Abtransport der Produktionsrückstände (mit Traktoren und Anhängergespanssen) in Kapitel 4.2 (vgl. Gutachten S. 12) als wesentliche Schallemissionsquelle genannt wird, später jedoch nicht mehr aufgegriffen wird.
- Wieso unterscheiden sich Angaben zum gewerbebezogenen Verkehrsaufkommen in den Kapiteln 4.2 / 4.3 und dem Kapitel 5.1 der schalltechnischen Untersuchung, obwohl der untersuchte Bereich ganz überwiegend nur vom Quell- und Zielverkehr der anliegenden Unternehmen befahren wird?
- Zudem ist nicht erkenntlich, ob auch der Verkehr, der im Zusammenhang mit der geplanten Kureinrichtung (in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung Ost“) steht, in der Untersuchung beachtet wurde. Auch dieses Vorhaben wird zu weiteren Verkehrsmengen (Mitarbeiter, Gäste, Ver- und Entsorgung) im Bereich der Straße „Siedlung Ost“ führen und auf das geplante WA einwirken.

6.) Der Gutachter kommt in der schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 5 Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und die Maßnahmenvorschläge des Gutachters werden in den Bebauungsplanunterlagen zitiert. So soll laut Begründung (S. 20) als Maßnahme zur Minderung der Schallimmissionen in einzelnen Baufeldern des geplanten Allgemeinen Wohngebietes die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Baufeldgrenzen soweit zurück genommen werden, bis an den Grenzen der Baufelder keine Überschreitungen mehr auftreten. Zudem ist vorgesehen, den Überschreitungen der Orientierungswerte in Höhe des Dachgeschosses mit der Festsetzung der Firstrichtung zu begegnen.

Eine tiefere Auseinandersetzung der Stadt Lassan mit den vorgenannten Ergebnissen und Maßnahmenvorschlägen erfolgt jedoch nicht. So bleibt bspw. unklar, wie der Umgang mit Dachgauben und anderen Dachaufbauten in den Baufeldern 3, 4 und 5 geregelt werden soll. Dieser Punkt wird in den B-Plan-Unterlagen nicht weiter thematisiert, kann der Regelungsabsicht der Firstrichtungsfestsetzung jedoch zuwiderlaufen.

Um zudem künftig Beschwerden der Anwohner aufgrund subjektiver Lärmwahrnehmung zu vermeiden, schlagen wir vor zu prüfen, ob insbesondere die Wohn- bzw. Schlafräume verbindlich im Schallschatten der Gebäude angeordnet werden können.

Wir vermissen zudem eine tiefere Auseinandersetzung mit dem aktiven Schallschutz. Die pauschale Aussage in den Begründungsunterlagen (vgl. S. 20), dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand praktisch nicht umsetzbar sind, da mit einer solchen die Erschließung der Grundstücke von der bestehenden Straße aus nicht mehr möglich wäre, genügt aus unserer Sicht nicht. Mit einem alternativen Erschließungskonzept (bspw. rückwärtige Erschließung der Grundstücke) ist aktiver Schallschutz eine Alternative, die zu prüfen ist.

7.) Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung basiert auf Annahmen zur gegenwärtigen Nutzung, die zudem noch lückenhaft sind. Entwicklungsmöglichkeiten für

die Unternehmen sind dabei nicht berücksichtigt worden. Im Interesse der Standortsicherung der Unternehmen sowie auch im Interesse der Arbeitsplatzsicherung müssen die bestehenden Unternehmen am Standort „Siedlung Ost“ auch künftig über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Die Schaffung einer städtebaulichen Situation, die zu einer Beschränkung der gewerblichen Nutzung führt, muss aus unserer Sicht vermieden werden.

- 8.) Die Straße „Siedlung Ost“ ist Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 5. Laut Begründung (vgl. S. 12) dient sie der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Darüber hinaus dient die Straße aber auch der Erschließung der zwei nördlich angrenzenden Unternehmensstandorte. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, dass die Zufahrtsbereiche zu den Unternehmensstandorten in der Planzeichnung (Teil A) nicht berücksichtigt wurden. Sie wurden stattdessen mit einer Grünfläche überplant. Die zwei Unternehmen sind auf eine gesicherte Erschließung über die Straße „Siedlung Ost“ angewiesen. Die Zufahrten zu den Unternehmensstandorten müssen daher in der Planzeichnung (Teil A) berücksichtigt werden.

Aus den vorgenannten Gründen lehnen wir den Bebauungsplan Nr. 5 ab. Im Interesse des Wirtschaftsstandortes Lassin und der betroffenen Unternehmen empfehlen wir der Stadt Lassin, ihre Planungsabsicht dringend zu überdenken und für die Wohnraumentwicklung im Rahmen der Eigenbedarfsdeckung auf bestehende alternative Standorte (z.B. B-Plan Nr. 7) und nachhaltige innerstädtische Bestandsstrukturen zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Marten Belling

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Fachbereich II

19. Juni 2018 *ten*

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Eingang
Sachgebiet

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt für Bau und Naturschutz
Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Am Peenestrom
Stadt Lissan
FD Bauen
Frau Henzen
Burgstr. 6
17438 Wolgast

Posteingang
Amt Am Peenestrom
19. Juni 2018

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

PE 27.6.1
47

Aktenzeichen: 02238-18-46

Datum: 12.06.2018

Grundstück: Lissan, OT Lissan, Siedlung-Ost

	Lissan	Lissan	Lissan	Lissan	Lissan	Lissan	Lissan	Lissan
Gemarkung:								
Flur:	4	4	4	4	4	4	4	4
Flurstück	431/2	431/3	432/20	432/21	432/28	432/30	432/31	432/32

Vorhaben: Bebauungsplan-Nr. 5 "Wohngebiet zum Heidberg" (Siedlung Ost) der Stadt Lissan
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB, Az. 02478-17

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
hier: **Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben Amt Am Peenestrom für die Stadt Lissan vom 14.05.2018 (Eingangsdatum 16.05.2018)
 - Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 vom 23.04.2018
 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 23.04.2018
 - artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Mai 2015
 - Bericht zur Voruntersuchung im Maßnahmezeitraum 22. – 23. Oktober 2015 durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – Landesarchäologie –
 - Schalltechnische Untersuchung vom 16.04.2018

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. Amt für Bau und Naturschutz

1.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

1.1.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich;

Tel.: 03834 8760 3142

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Standort Anklam
Demminer Straße 71–74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

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

1. Die Stadt Lassin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Im Zusammenhang einer weiteren Wohnraumentwicklung der Stadt Lassin besteht die Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Die im Zusammenhang dieses Bebauungsplanes stehenden städtebaulichen Zielsetzungen sind dann im aufzustellenden FNP darzustellen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 5 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.
3. Die Überschrift zur Planzeichnung (Teil A) ist wie folgt zu ergänzen: zeichnerische Festsetzungen.
4. Die in der textlichen Festsetzung I.1.1.5 getroffene Regelung ist inhaltlich zu überdenken. Beabsichtigt ist eine Regelung, wonach in den Baufeldern 1 bis 10 je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden soll. Die in dieser Regelung verwendeten Begriffe: Wohnhaus und Einliegerwohnung ergeben sich nicht aus dem im § 9 BauGB (s. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) aufgeführten abschließenden Katalog der möglichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan.
5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

1.1.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Belange der Bodendenkmalpflege wurden beachtet.

1.1.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2. **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

2.1. **SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

2.1.1. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung

(Schallprognose und Bericht, Big-M, Archiv-Nr. 1625/2017/005, 16.04.2018)

Es ist festzustellen, dass seitens des Gutachters zahlreiche Annahmen bzw. Schätzungen erfolgten:

- Verkehrsaufkommen (Pkw und Lkw)
- Innenpegel der Produktionshalle, insbesondere im Nachtzeitraum (70 dB(A))
- Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Dach, Tore)
- Schallleistungspegel und Betriebszeiten der Stapler
- Öffnungszeiten der verschiedenen Tore

Die angesetzten Emissionsdaten unterliegen somit jeweils einer gewissen Unsicherheit.

Ob und inwieweit diese Annahmen die tatsächlichen Betriebsabläufe und die hierbei hervorgerufenen Geräuschemissionen widerspiegeln, sollte mit der Mosterei Nowack abgeglichen sein/werden.

Die verschiedenen Lärmquellen der Mosterei unterliegen sicherlich auch einer gewissen Variabilität. Die von den Kunden/Privatanlieferern verursachten Geräusche (Be- und Entladung, Klappern der Flaschen, Warteschlange, Gespräche etc.) können durch eine Schallprognose ebenfalls nicht sicher abgeschätzt werden.

Die tatsächlichen Geräuschimmissionen können nur anhand einer Dauermessung außerhalb des Betriebsgeländes (an den geplanten Immissionsorten) während der Obstsaison ermittelt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Untersuchung laut Angaben des Gutachters einem Schwankungsbereich von ± 3 dB(A) unterliegen.

Die Einhaltung der einschlägigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte (DIN 18005 bzw. TA Lärm) kann somit hinsichtlich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht sicher prognostiziert werden.

Aufgrund der zahlreichen Unsicherheiten sollten zum Schutz der Anwohner und Mosterei zumindest weitere immissionsseitige Festsetzungen erfolgen. Diesbezüglich sind insbesondere festverglaste (nicht-öffnenbare) Fenster in den lärmzugewandten Fassadenbereichen (inkl. Sicherstellung einer geeigneten Raumlüftung) und/oder eine lärmabgewandte Anordnung der i.S. d. DIN 4109 schutzbedürftigen Räume zu empfehlen.

Durch die geplante Wohnbebauung dürfen sich keine Einschränkungen für den Betrieb der Mosterei ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter