Entwurf
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung Ost“ der Stadt Lassan

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Lassan vom ..... die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lassan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

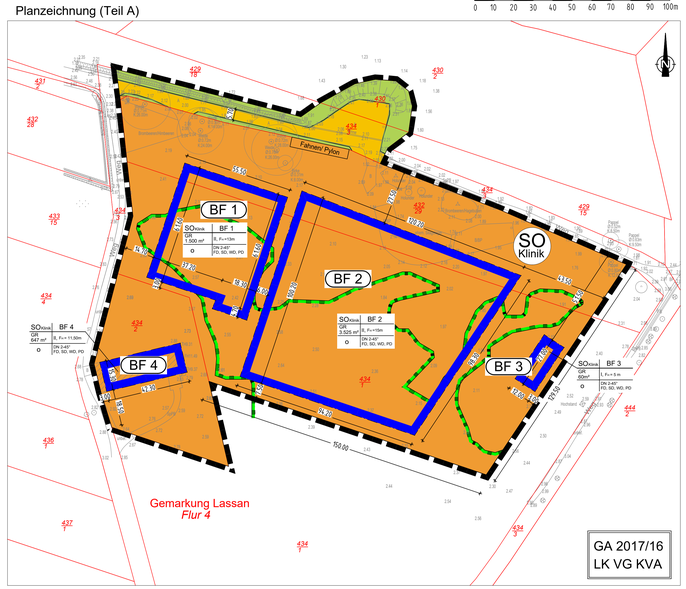
Stadt Lassan, ...

Der Bürgermeister Siegel

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung
(Zeichnerische Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauGB)
SO — sonstiges Sondergebiet Kurklinik

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
GR — Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Biotop - Ruderalsiverter Sandmagerrasen am Heidberg

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.8
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
BF 1 — Baufeldnummer

8. Erläuterungen Nutzungsschablone

SO Klinik	BF
GR 7.500 m²	II, F+15m
o	DN 24-27° FD, SD, WD, PD

SO Klinik = Sondergebiet Kurklinik
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o = offene Bauweise
DN = Dachneigung
GR = Grundfläche mit Flächenangabe
BF = Baufeldnummer
F+ = maximale Firsthöhe in m
FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach
PD = Pultdach

9. Hinweise
z.B. 434 — Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
Böschung
2.28 — Höhenzahl in m (DHHN2016)
vorhandene Gebäude
Fahren/ Pylon — Fahnen/ Pylon 30 m x 5 m

B - Beton
PP - Polygonpunkt
- Gebüschfläche
- Grünfläche
- Ziergarten
- Gehölz
- Wasserfläche
- Hohenfestpunkt
- Lampe
- Stahlgittermast
- Kabelkasten
- Verkehrsschilder
- Schilf
- Schacht
- Einlauf
- Schieber (Wasser)
- Schieber (Gas)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Holzmast
- Betonmast
- Stahlrohrmast
- Ortsafel
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gebüsch

Text (Teil B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Kurklinik
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurklinik (§ 11 BauNVO) ist die Errichtung und Betreibung einer Kurklinik für Patienten und externe Kurgäste (z.B. selbstzahlende Kurgäste und Familienangehörige) zulässig.

Ausnahmsweise ist im Sondergebiet Kurklinik die Errichtung von Wohngebäuden für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

1.1.2 Im Baufeld 3 ist die Errichtung von zwei Stallgebäuden zulässig.

1.1.3 Im Baufeld 4 sind Veranstaltungsräume für Versammlungen und kulturelle Veranstaltungen für Patienten und Mitarbeiter der Kurklinik sowie ein Indoorspielplatz zulässig.

Weiterhin ist die Errichtung von Ställen für die tiergestützte Therapie gestattet.

Im Baufeld 4 ist ein Wirtschaftsgebäude beispielsweise mit einer Werkstatt für den Hausmeister und mit Lagerräumen für Materialien und Geräte zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche

Die Errichtung der Hauptgebäude einschließlich Anbauten ist nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

Es ist ausnahmsweise zulässig im Baufeld 2 über die Angabe in der Planzeichnung hinaus ein zusätzliches Vollgeschoss auszubilden, sofern die festgesetzte maximale Firsthöhe eingehalten wird und das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das eine Grundfläche von 1.000 m² nicht überschreitet.

2.3 Firsthöhe von Gebäuden
Die festgesetzte Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche, mittig zum Gebäude gemessen und der Schnittkante der Dachhaut eines Gebäudes.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die Gebäude in den Baufeldern 1, 2 und 3 sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.

4 Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten durch den Grundstückseigentümer zu gestalten und zu unterhalten.

4.2 An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzungen oder anderen Sichthindernissen (z.B. Beschilderungen) freizuhalten.

5 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

5.2 Das Errichten von drei Doppelgaragen bis zu einer Grundfläche von 40 m² ist außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.

5.3 Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 zulässig.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsmaßnahmen -

Die gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Artzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.1.1 Entwicklung von Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten

Als Ausgleichsmaßnahme ist südlich angrenzend an den Geltungsbereich die Entwicklung von Magerrasen auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche vorgesehen.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Lassan, Flur 4 auf den Flurstücken 434/1 und 432/29.

Die Flächen werden max. zweimal jährlich gemäht.

1. Mahd: Anlage von Frühmahdstreifen im April
2. Mahd: nicht vor Mitte August und Mahd der ganzen Fläche

Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt: Balkenmäher ohne Mähaufbereiter und Mulchgerät

Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit) am Rand von 15 m) oder Teilflächen (30%) stehengelassen. Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10-12 cm) betragen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln ist unzulässig.

Alternativ dazu ist eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen möglich.

Die Flächen sollen 2-mal jährlich mit Schafen beweidet werden. Vor der ersten Beweidung sind die von Landreitgras (Calamagrostis epigejos) dominierten Flächen einmal zu mähen und das Mähgut zu beräumen.

Die Realisierung der Pflegemaßnahmen ist dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Naturschutz schriftlich anzuzeigen.

7 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1.1 Notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März.

7.1.2 Gebüsche, die vom Neuntöter als Bruthabitat genutzt werden, hier Brombeergebüsch südöstlich des Wendehammers, werden erhalten oder bis zum funktionalen Ersatz durch eine Ersatzpflanzung eines entsprechenden Dornengebüsches bzw. einer Hecke mit mind. 5 Jahren Vorlauf, erhalten.

7.1.3 Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Bodenbrütern zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der in Anspruch genommenen Flächen (Zuwegung, Bauplätze, Lagerflächen etc.) im 14 tägigen Rhythmus erforderlich, um eine An-siedlung von Bodenbrütern zu vermeiden. Die Mahd ist amphibien-/reptilienfreundlich durchzuführen:

- o Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird ein Balkenmäher ohne Mähaufbereiter und Mulchgerät verwendet.
- o Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10 - 12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser gesichert als bei tieferem Schnitt.

7.1.4 Um die Tötung von Zauneidechsen oder ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, werden Bauplätze im Vorfeld außerhalb der Überwinterungs- und Eiablagezeit, d. h. im April oder September, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) abgegrenzt (Einbauzeichnung/Prinzipskizze, siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die hinter der Umzäunung ggf. befindlichen Eiablegen sind von einem Sachverständigen mittels Bodenfallen (Fangeimern) zu bergen und umgehend in der unmittelbaren Umgebung wieder freizulassen. Dabei ist das Berühren der Tiere zu vermeiden, um den i. d. R. folgenden Abwurf des Schwanzes (Fettdepot zur Überwinterung) zu verhindern. Durch einen Schwanzabwurf kann sich das Mortalitätsrisiko signifikant erhöhen. Die Abgrenzung der Bauplätze bleibt mit Ausnahme einer Zufahrt über die Baufelder bestehen.

7.1.5 Um die Eignung der Grünflächen als Lebensraum und Jagdhabitat zu erhalten, wird (ausgenommen gebäudenahe Flächen) entsprechend einem Pflegekonzept gemäht und das Mähgut abgefahren. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden. Zielstellung ist die Erhaltung und Entwicklung eines artenreichen Sandmagerrasens. Das Pflegekonzept ist, wie die extensive Beweidung ist auf Grundlage von regelmäßigen Überprüfungen der Wirksamkeit durch einen Sachverständigen anzupassen.

7.1.6 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen ist auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu beschränken und die Verwendung von insekten- bzw. fledermausfreundlichen Lichtquellen ist vorzunehmen.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

7.2.1 Am Rand des Plangebietes oder in einer angrenzenden Pflegefläche werden drei Versteckplätze/Winterquartiere (Steirungen, Körnung 10 - 30 cm, Steine reichen 1 m ins Erdreich) und drei Eiablageplätze (flache Sandaufschüttungen oder Abgrabungen) für Zauneidechsen angelegt (je 30 m²). Diese Habitate sind manuell dauerhaft weitgehend frei von Aufwuchs zu halten.

7.2.2 Für Zauneidechsen und Bodenbrüter (insbesondere Baumpieper) werden südlich angrenzende ruderalisierte Flächen (mind. 1,5 ha) in Pflege genommen. Zielstellung ist die Erhaltung und Entwicklung eines artenreichen Sandmagerrasens mit einzelnen Gebüschen. Die Pflege ist auf Grundlage von regelmäßigen Überprüfungen der Wirksamkeit durch einen Sachverständigen anzupassen.

7.2.3 Bei einer geplanten Rodung des durch den Neuntöter besiedelten Brombeergebüsches wird mit 5 Jahren Vorlauf ein Ersatzhabitat (Dornengebüsch bzw. Hecke) angelegt (mind. 25 m², 5 x 5 m).

8 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten
(§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

8.1 Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

8.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lassan zu verankern.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

Reflektierende Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Ausbildung von Gründächern und Dachterrassen ist gestattet.

2 Solar- und Photovoltaikanlagen

Das Anordnen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig.

Die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikfreianlagen ist nicht gestattet.

3 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Auf dem Grundstück der Kurklinik ist das Aufstellen von Werbepylonen und Fahnen nur an dem in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standort gestattet.

Die Werbung ist nur für die ansässige Kurklinik gestattet.

5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 4 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwider handelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Lärm/Luftbeeinträchtigung
Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) 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 gemäß § 11 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de) zu erfahren.

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).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 Metern einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die während der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Auf dem zu überplanenden Gebiet befanden sich Stallanlagen. In Abhängigkeit von der Lage, Größe und Nutzungsdauer von Stallanlagen kann eine Kontamination des Bodens und des Oberflächenwassers (Eventuell auch des Grundwassers) eingetreten sein. Die Erfahrung zeigt aber, dass bei einer längeren Lagerung von Gülle und Jauche diese mit der Zeit ungefährliche Phenolverbindungen eingehen.

Weterhin ist zu beachten, dass eine Kontamination des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen möglich ist. In den Anbauten der Stallanlagen befanden sich Kompressoren. In der Regel wurden die Abgabe und das verbrauchte Öl aus den Kompressoren in unterirdische Sammelbehälter außerhalb der Kompressorräume geleitet.

Außerdem wiesen Anwohner darauf hin, dass auf dem Grundstück tote Tiere vergraben wurden, die 1982 bei einer Maul- und Klauenseuche verstarben. Boden- und Grundwasserbelastungen können nicht ausgeschlossen werden.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA Lärm und 18. BImSchV für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten tags 45 dB (A) und nachts 35 dB (A) als Immissionsrichtwerte festgelegt sind. Gemäß DIN 18005 sind bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart ebenfalls tags 45 dB (A) und nachts 35 dB (A) anzusetzen.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.

Sollten bei den Erarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungseinrichtungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen bzw. von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

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

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz 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 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vorzulegen.

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen. Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung (gemäß § 45 StVO Abs. 6) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr – auch bei teilweiser Straßensperrung – zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Der Träger der Straßenbaulast muss dem Vorhaben zustimmen.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind 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), in der zuletzt gültigen Fassung, 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.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden aufoder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Altlasten
Auf dem zu überplanenden Gebiet befanden sich Stallanlagen, die bereits abgerissen wurden.

Entsprechend dem vorliegenden Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vom 22.11.2017 wurde nur im Bereich des früheren Kompressors der Boden auf Kontaminationen untersucht. Organoleptische Auffälligkeiten wurden in diesem Bereich nicht festgestellt.

Die auf dem Grundstück entnommenen Bodenproben wurden entsprechend den Vorgaben der TR LAGA 20 analysiert. Schadstoffe wurden nicht festgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nur um punktuelle Untersuchungen handelt, die nicht die Garantie geben, dass nicht in anderen Bereichen Bodenbelastungen auftreten können.

Weiterhin muss seitens des Investors geklärt werden, ob der Hinweis von Anwohnern, dass auf dem Grundstück tote Tiere vergraben wurden, die 1982 bei einer Maul- und Klauenseuche verstarben, eine Belastung des Bodens und/oder Grundwassers zur Folge hatten. Inwieweit diese Möglichkeit überhaupt besteht und mit den Jahren ein natürlicher Abbau erfolgte, ist eventuell beim Veterinäramt in Erfahrung zu bringen.

8 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Brandschutz

Im Plangebiet müssen Bewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden. Diese Flächen sind gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V auszuführen, unter anderem, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Bewegungsflächen müssen für jedes Fahrzeug mindestens 7 x 12 m groß sein. Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge in Kurven wird nicht behindert, wenn die in der genannten Richtlinie zugeordneten Mindestbreiten von Zufahrten nicht unterschritten werden.

Bei zwei Vollgeschossen finden für den 2. Rettungsweg tragbare Leitern der Feuerwehr Anwendung. Somit entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug.

9 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

9 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

10 Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg -Vorpommern

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Unterzeichner oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung
Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch dieses eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Beginnen an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Arbeitsschutz Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283).

11 Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Küsten- und Hochwasserschutz
Lassan befindet sich im Küstenbereich des Gewässers Peenestrom (Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße). Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für den Peenestrom im Bereich Lassan 2,10 m NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Entsprechend dem Übersichtsplan weist das Bebauungsgebiet Höhenlagen zwischen 1,85 und 2,64 m hHN auf und ist damit in Teilbereichen überflutungsgefährdet. Die vorhandene Bebauung in Lassan ist fast ausschließlich nicht überflutungsgefährdet, weshalb bisher und auch zukünftig keine Küstenschutzmaßnahmen des Landes M-V vorgesehen wurden bzw. sind. Der vorhandene Deich am Peenestrom dient dem Überflutungsschutz landwirtschaftlicher Flächen. Er ist aufgrund seiner Kontur (u. a. Deichhöhe, Böschungsneigung) nicht geeignet, das BHW zu kehren.

Bei Geländehöhen unterhalb 2,10 m NHN sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche gegebenenfalls eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstücks im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der geplanten Kurklinik gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Höhenlage der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) vorzunehmen.

12 Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast

Im direkten Bereich des Bauvorhabens betreibt der Zweckverband zurzeit keine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung und keine Einrichtung für eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Die Herstellung beider Anlagen ist jedoch im Investitionsplan des Zweckverbandes für 2019 vorgesehen. Dazu ist es erforderlich, dass genaue Angaben zur Art der Bebauung (durchschnittliche Anzahl der dort täglich vorhandenen Personen, Art des anfallenden Abwassers, besondere Art der Trinkwassernutzung) gemacht