Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“ der Stadt Wolgast

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben der Stadt Wolgast vom 27.03.2017 (Eingangsdatum 28.03.2017)
- Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.03.2017
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 15.03.2017
- Geräuschimmissionsergebnisse vom 03.03.2017

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

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenerzärtlicher Dienst
Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Von Seiten des Gesundheitsamtes wird wie folgt Stellung genommen:

1. Trinkwasserschutzgebiet
Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung
In der Begründung wurden unter Punkt 2.3.2 -Ver- und Entsorgung- die nachfolgend aufgeführten Belange der Trinkwasserversorgung aufgenommen:

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf.
Der Betreiber des Wasserwerkes und verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Festland in Wolgast.

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

Die Anschlussarbeiten für die neu zu verlegende Trinkwasserleitung und deren Ausführung ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.
Die Entnahme der Trinkwasserprobe erfolgt vom Gesundheitsamt.

3. Immissionsschutz
Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. ein Aparthotel mit 120 Betten und 70 Liegeplätze für Hausboote.
Bezüglich des Verkehrslärms, insbesondere der B 111, sollte eine schalltechnische Unter-suchung zur Überprüfung der Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erfolgen.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“ der Stadt Wolgast.

2. Amt für Bau und Naturschutz
2.1. SG Bauordnung
Bearbeiter: Frau Ehrlich; Tel.: 03834 8760 3308
Die fachliche Stellungnahme des SG Bauordnung wird nachgereicht.

2.2. SG Hoch- und Tiefbau
2.2.1. SB Tiefbau
Bearbeiter: Frau Fuchs; Tel.: 03971 244670
Gegen das o.g. Vorhaben bestehen seitens des SG Hoch- und Tiefbau/ Kreisstraßenmeisterei keine Einwände.
Die Kreisstraßen und Radwanderwege des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.
2.3. SG Bauleitplanung/Denkmalpflege

2.3.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142


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

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


Der gesamte nordöstliche Teilbereich (parallel zum Hafenbecken des „Stadthafens“) des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 29 wurde im FNP als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen dargestellt. Der mittig gelegene, südwestliche Teilbereich, wurde im FNP als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet dargestellt. Die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 29 verbundenen Planungsabsichten befinden sich in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen. Der B-Plan Nr. 29 gilt als aus dem FNP der Stadt Wolgast entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.


Die Begründung liefert dazu keine Aussagen und ist entsprechend zu ergänzen.


5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.3.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Belange der Bodendenkmalpflege sind beachtet worden.

2.3.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.4. SG Naturschutz

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft

Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

In den Planungsunterlagen wurden unter Pkt. 2.3.2) Ver- und Entsorgung die Auflagen der unteren Abfallbehörde bereits aufgenommen.
Folgende Änderung ist vorzunehmen:


3.1.2. SB Bodenschutz

Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:


Unter Pkt. 3.2.3) Zustand und Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Wasser – sind diese zwei Sätze ebenfalls zu streichen.


Es wird aber schon jetzt eingeschätzt, dass die GWMS in denen die größten Ölphasen nachgewiesen wurden, zu erhalten und weiterhin zu kontrollieren sind. Durch das Abschöpfen von Phase könnte das von hier ausgehende Gefahrenpotential reduziert werden. In der weiteren Planungsphase sind diese Einschränkungen zu beachten.

Ich möchte nochmals darauf hinweisen, dass zur Beurteilung der Altlastensituation das StALU Vorpommern als zuständige Behörde zu beteiligen ist.

3.1.3. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Die fachliche Stellungnahme des SB Immissionsschutz wird nachgereicht.

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Schoß; Tel.: 03834 8760 3259

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Hinweis an das Bauamt:
Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern. Das StALU Vorpommern ist durch das Bauamt gesondert zu beteiligen. (H)

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

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann (soweit ausreichend Sickerfläche vorhanden) schadlos gegen Anlieger auf den Grundstücken versickert werden. (H)

Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze) ist vor der Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) zu reinigen. (A)

Gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 5 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ist für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Peenestrom (Gewässer I. Ordnung) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu beantragen. (A)


Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. (H)


Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener ☎ 03834 / 8760 3260). (H)

Sofern bei weiteren Bauarbeiten noch bislang unbekannte Tanks, Rohrleitungen oder weitere Grundwasserverunreinigungen gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen bzw. das verunreinigte Grundwasser abzusaugen und zu entsorgen. Bei Einlauf von verunreinigtem Wasser in den Peenestrom ist das StALU zu informieren.

4. Kataster und Vermessungsamt
4.1. SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Beim vorgelegten B-Plan sind folgende Punkte für eine Bearbeitung wichtig:
- auf der Planzeichnung fehlt der Nordpfeil.
- soll eine Bestätigung des katasternahen Bestandes durch unsere Behörde erfolgen, muss in der Planzeichnung dies im Verfahrensvermerk Nr. 7 ergänzt werden.

5. Straßenverkehrsamt
5.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3633

Die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zulassen. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:
- 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 verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser
Straßensperre, 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.

6. Ordnungsamt
6.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

Bearbeiter: Frau Krüger-Lehmann; Tel.: 03834 8760 2816

Seitens des Sachgebietes Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Im Bereich des Südhafens befindet sich ein kampfmittelbelastetes Gebiet der Kategorie 3, hier wurden Kampfmittel dokumentiert und es besteht ggf. Handlungsbedarf.


Als Anlage übersende ich eine Karte, auf der die kampfmittelbelasteten Flächen erkennbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Brehmer
Sachgebietsleiter

Anlagen
– Kampfmittelbelastete Flächen
Antragsteller: Stadt Wolgast  
Burgstr. 6, 17438 Wolgast

Grundstück: Wolgast, OT Wolgast, ~

Gemarkung: Wolgast

Flur: 21 21 21 21 21 21 21 22
Flurstück: 63/5 64/11 64/12 65/2 73/4 73/3 62/5 1/6

Vorhaben: B-Plan Nr. 29 "Am Stadthafen" der Stadt Wolgast
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB,
Az. 05475-16

Amt für Bau und Naturschutz
Herr Viktor Streich
17389 Anklam

Untere Naturschutzbehörde (Bearbeiter: Frau Schreiber, Tel.8760-3214)

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprobeung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Der Umweltbericht wird als geeignet angesehen, in die Abwägung einbestellt zu werden.

Belange der Schutzgebiete internationaler Bedeutung


Der vorgelegten FFH Vorprüfung der angrenzenden NATURA 2000 Gebiete wird zugestimmt.

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

Die Bewertung des Eingriffs entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG wird bestätigt.

Da keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird das vorgeschlagene Ökokonto Görmitz als geeignet angesehen, die zu erwartenden eingriffe auszugleichen.

Das Abbuchungsprotokoll ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Küstenschutzstreifen

Das Grundstück befindet sich im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) des Peenestomes.

Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Außen- und Boddenküsten im Abstand von
150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung steht.

Die Prüfung einer Ausnahme ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit keinen anderen Entwicklungsspielraum mehr besitzt. Die Belange des § 29 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Es ist ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Stadt zu stellen.

**Gesetzlicher Biotopschutz**

Die Wasserflächen sind als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen (OVP 13801). Das als Teich beschriebene Biotop ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP03835).

Nach § 20 Abs.1 des NatSchAG MV sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig.

Für die Wasserflächen des geschützten Biotopes OVP 13801 ist keine Verbandsbeteiligung mehr erforderlich, da durch Anderung des NatSchAG MV für marine Bereiche keine Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände mehr erforderlich ist. Hier erfolgt die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG. Der entsprechende Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

**Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“**


**Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Der AFB wird bestätigt.

Bei den Hinweisen unter Punkt III.7) Artenschutz

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fiedermausbestandes bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Fiedermausquartieren sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs.1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

Der Verweis ausschließlich auf die ÖBB ist nicht ausreichend.

Die Belange des Artenschutzes sind nicht abwägbar. Wird von einer Aufnahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan abgesehen, kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Die Ausführungen des § 39 Abs.5 BNatSchG gelten unmittelbar.

Die noch nicht vorgesehenen aber erforderlichen CEF -Maßnahmen sind im Vorfeld zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Die Eignung muss durch die UNB bestätigt werden.
Die unter Punkt 1.5 ausgewiesene Fläche A 1(V4, CEF2) kann nur anerkannt werden, wenn der in der Planzeichnung ausgewiesene Spielplatz nicht an dieser Stelle umgesetzt wird.
Sollte dies weiterhin Bestandteil der Planung bleiben, wäre für diesen Standort erneut über die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu entscheiden.
Ich verweise nochmals darauf, dass diese Belange nicht abwägbar sind.

[signature]

U. Schreiber
Sachgebiet Naturschutz
Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten:

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Der Umweltbericht wird als geeignet angesehen, in die Abwägung einbestellt zu werden.

Belange der Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Der vorgelegten FFH Vorprüfung der angrenzenden NATURA 2000 Gebiete wird zugestimmt.

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

Kreislauf Greifswald
Wildstraße 85 a
17499 Greifswald
Postfach 11 32

Tel./fax: 03834 8760-0
Tel./fax: 03834 8760-9000

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

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 4000 0000 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE01 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Glaubiger-Identifikationsnummer
DE112200000202986
Die Bewertung des Eingriffs entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG wird bestätigt.

Da keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird das vorgeschlagene Ökokonto Görmitz als geeignet angesehen, die zu erwartenden eingriffe auszugleichen.

Das Abbuchungsprotokoll ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Küstenschutzstreifen
Das Grundstück befindet sich im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) des Peenestromes.

Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Außen- und Boddenküsten im Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen ihrer Planungsbehörte zur Verfügung steht.

Die Prüfung einer Ausnahme ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn die Stadt im Rahmen ihrer Planungsbehörte keinen anderen Entwicklungsspielraum mehr besitzt. Die Belange des § 29 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Es ist ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Stadt zu stellen.

Gesetzlicher Biotopenschutz
Die Wasserflächen sind als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen (OVP 13801). Das als Teich beschriebene Biotop ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP03835).

Nach § 20 Abs.1 des NatSchAG MV sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig.

Für die Wasserflächen des geschützten Biotopes OVP 13801 ist keine Verbandsbeteiligung mehr erforderlich, da durch Änderung des NatSchAG MV für marine Bereiche keine Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände mehr erforderlich ist. Hier erfolgt die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG. Der entsprechende Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel”

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften
Der AFB wird bestätigt.

Bei den Hinweisen unter Punkt III.7) Artenschutz
Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandaufnahme des Fledermausbestandes bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Beim Nachweis von Fledermäusenquartieren sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs.1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

Der Verweis ausschließlich auf die ÖBB ist nicht ausreichend.

Die Belange des Artenschutzes sind nicht abwägbare. Wird von einer Aufnahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan abgesehen, kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Die Ausführungen des § 39 Abs.5 BNatSchG gelten unmittelbar.

Die noch nicht vorgesehenen aber erforderlichen CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
Die Eignung muss durch die UNB bestätigt werden.

Die unter Punkt i.5 ausgewiesene Fläche A 1(V4, CEF2) kann nur anerkannt werden, wenn der in der Planzeichnung ausgewiesene Spielplatz nicht an dieser Stelle umgesetzt wird.
Solche dies weiterhin Bestandteil der Planung bleiben, wäre für diesen Standort erneut über die Belange des Bioto- und Artenschutzes zu entscheiden.
Ich verweise nochmals darauf, dass diese Belange nicht abwägbare sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter
Stellungnahme zu Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes-Nr. 29 „Am Stadthafen“ der Stadt Wolgast

Sehr geehrte Frau Henzen,


Einen neuen Abgrenzungsvorschlag zur Kennzeichnung der Kontaminationsflächen hatte ich Ihnen bereits am 04.07.2017 zur Kenntnis geben (s. auch Anlage 1). In der aktuell hier vorliegenden Planzeichnung (Stand 06.06.2017) ist die durch Grundwasser- und Bodenkontaminationen betroffene Fläche etwas zu klein dargestellt. Die zeichnerische Darstellung ist anzupassen.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Umnutzungen erfordern jedoch bei Beibehaltung des Planungsstandes keinen generellen Sanierungsbedarf. Nach jetzigem Kenntnisstand werden die durch Grundwasser – und Bodenkontaminationen betroffenen Bereiche als Verkehrsflächen (Parken, Gehweg, Erschließungsstraße) genutzt. Solange diese Flächen versiegelt bleiben und auch die Rückhaltefunktion der auf ca. 100 m abgedichteten Spundwand zum Hafenbecken nicht beeinträchtigt wird, kann die Altlast als gesichert gelten. Darüber hinausgehender, zusätzlicher Sicherungs- oder Sanierungsbedarf ist gegenwärtig nicht erkennbar.
Während der Erschließungsphase ist in den gekennzeichneten Bereichen mit dem verstärkten Anfall von kontaminiertem Boden und Grundwasser zu rechnen:

- Kontaminierter Boden ist zu entsorgen und kann nicht vor Ort wieder eingebaut werden. Füllboden welcher angeliefert wird hat die Kriterien der Einbauklasse Z 0 zu erfüllen.

- Anfallendes kontaminiertes Grundwasser ist entweder ordnungsgemäß zu entsorgen (Abholung durch zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb) oder vor Ort mittels einer Grundwasserreinigungsanlage zu behandeln. Sofern eine Einleitung von abgereinigtem Grundwasser in den Peenestrom geplant wird sind eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband sowie eine Einleitgenehmigung beim StALU Vorpommern als zuständiger Wasserbehörde zu beantragen.


Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Unterschrift]

Gerhard Fokken

Anlage 1 – Karte „Abgrenzung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB“
Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“, Stadt Wolgast

Sehr geehrte Frau Henzen,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen.

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

Küsten- und Hochwasserschutz


Der vorliegenden Fassung wird aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes zugestimmt.

In der vorliegenden Begründung zum B-Plan (Entwurf) wurden die Hinweise zur Hochwassergefährdung (Pkt. 1.4.3 und 1.4.4) aufgenommen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen wurden unter II. 1) „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) Nr. 1 BauGB)“ der Textlichen Festsetzungen (Teil B) festgeschrieben. Die Kennzeichnung dieser Fläche erfolgte für das gesamte B-Plangebiet.

Altlasten und Bodenschutz

Die Stellungnahme zum Altlasten und Bodenschutz wurde bereits mit Postausgang vom 04.08.17 an Sie übersandt.

Der Stellungnahme des LUNG vom September 2017 und der darin getroffenen Aussagen zu den vorgelegten Unterlagen wird gefolgt.


Der Gutachter trifft für den Werftbetrieb emissionsseitige Annahmen, die als worst-case Abschätzung dargestellt wurden. Um diese Annahmen einer Plausibilitätsprüfung unterziehen zu können, wurde in Abstimmung mit der Peene-Werft versucht die bestehende und genehmigte Emissionssituation unter Heranziehung der im Gutachten aufgezeigten Emissionsquellen zu klären. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass die getroffenen Annahmen für schiffbauliche und sonstige Arbeiten im Ansatz als Alternative mitgetragen werden können, diese aber seitens des Gutachters für den Werftbetrieb in Wolgast nicht verifiziert wurden. Ebenso ist zu verzeichnen, dass nicht alle emissionsrelevanten Quellen Eingang in die Berechnung gefunden haben.

Das im Außenbereich des Werftgeländes genehmigte Stahlplattenlager ist zwar derzeit nicht in Benutzung, jedoch für den künftigen Schiffsbau durchaus wieder erforderlich und somit als wesentliche Emissionsquelle aufzunehmen. Ebenso lässt das Gutachten nicht erkennen, warum die sich auf den Werfthallendächern befindlichen Dachlüfter insbesondere im Nachtkbetrieb nicht emissionsrelevant sein sollen.

Die im Gutachten in die Berechnung eingeflossenen Daten können nicht vollumfänglich nachvollzogen und bestätigt werden.

Hinsichtlich der Aussagen zur Zusatzbelastung aller gewerblichen Quellen aus dem Plangebiet ist zu vermerken, dass diese an den bestehenden Immissionsorten IO 20 und IO 21 der Umgebungsbebauung nachts die Immissionsrichtwerte um weniger als 10 dB(A) unterschreiten und diese IO somit im Einwirkbereich der Emissionsquellen des Plangebiets liegen. Insofern wird der Aussage des Gutachters auf S. 39, dass die Zusatzbelastung vernachlässigbar ist und zu keiner Erhöhung der Geräuschimmissionen beitragen wird, nicht gefolgt.
Weiterhin wird in der o.g. Geräuschimmissionsprognose auf Seite 17 für die Hausbootmarina davon ausgegangen, dass Hausboote mit Elektro-Außenbord-Motoren zum Einsatz kommen. Solange hierfür keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan vorliegen, sollte für die Berechnung die worst-case Betrachtung mit den lärmintensiveren Benzin- oder Dieselmotoren angesetzt werden.

In Anbetracht dessen, dass die Mieter der Hausboote größtenteils keinen Führerschein und nur wenig Erfahrung im Umgang mit den Booten, gerade bei ungünstigen Windbedingungen, besitzen werden, scheinen die angesetzten 5 Minuten für die Revierfahrt einschließlich der An- oder Ablegemanöver nicht auszureichen.

Für den Gewerbelärm wird auf Seite 20 unter Pcs. 6 für haustechnische Anlagen in den SO C und D eine Schalquelle mit LWA = 75 dB(A) angesetzt. Dies bedeutet für die Einzelvorhaben, dass die jeweiligen Anlagen einen maximalen Schalleistungspegel von 60 dB(A) aufweisen dürfen. Diese Beschränkung der maximalen Schalleistungspegel für die haustechnischen Anlagen sollte in den textlichen Festsetzungen übernommen werden.


Hinsichtlich der Beschränkung des Betriebes der Freiflächen der Gastronomie und Veranstaltungsf lächen bis 21 Uhr (siehe Seite 13) bestehen Zweifel zur Realisierbarkeit dieser Festlegungen. Zumal die Kontrolle der Umsetzung dieser Auflage sich als schwierig erweisen dürfte.


Nach dem Schiffsabfallentsorgungsgesetz haben die Hafenbetreiber zu gewährleisten, dass für die den Hafen üblicherweise anlaufenden Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus sind die Hafenbetreiber verpflichtet gemäß § 5 Abs.1 SchAbfEntG M-V, Abfallbewirtschaftungspläne nach Anhang 1 zu diesem Gesetz aufzustellen und nach Genehmigung durch die zuständige Behörde in geeigneter Weise bekannt zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters
Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“, Stadt Wolgast

Sehr geehrte Frau Henzen,

danken für die Übergabe der Unterlagen.

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

Die nachgereichten Unterlagen beinhalten keine Angaben oder Aussagen durch die naturschutz- und wasserrechtliche Belange, die durch das StALU Vorpommern zu vertreten sind, berührt werden.


Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen zur o. a. Planungsabsicht vorbehaltlich der Stellungnahme des LUNG keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Übrigen ist der auf Seite 30 der Satzungsfas sung bzw. Seite 30 des Schallgutachtens
dargestellte Sachverhalt zur Hinfälligkeit bzw. Unwirksamkeit der BlmSchG-Genehmigung der
Ceravis GmbH fachlich falsch. Wie bereits mehrfach dargelegt ist das Erlöschen der
Genehmigung eindeutig in § 18 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes geregelt. Demnach
erlischt die BlmSchG-Genehmigung, wenn eine Anlage während eines Zeitraumes von mehr als
drei Jahren nicht mehr betrieben worden ist. Der bloße zwischenzeitliche nicht Betrieb oder den
Abbau von Anlagenteilen führt somit nicht automatisch zum Erlöschen der Genehmigung.
Bezüglich der Unwirksamkeit eines Verwaltungsaktes verweise ich auf § 43
Verwaltungsverfahrensgesetz.
Darüber hinaus musste ich feststellen, dass nach wie vor keine Angaben zur Umschlagsanlage
der Fa. Wolgaster Hafengesellschaft mbH (Standort Stadthafen) vorhanden sind.

Mit der erneuten Beteiligung wurde eine Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros für
Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke vom 09.04.2018, Bericht-Nr. A580-3 zur Bewertung
vorgelegt. Hinsichtlich der in die schalltechnische Bewertung eingefließenden Lärmbetrachtung
der Peene-Werft (Vorbelastung) ist folgendes festzuhalten.
Der Gutachter dient für den Werftbetrieb emissionsseitige Annahmen, die als worst-case
Abschätzung dargestellt wurden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die getroffenen Annahmen
für schiffbauliche und sonstige Arbeiten im Ansatz als Alternative mitgetragen werden können,
diese aber seitens des Gutachters für den Werftbetrieb in Wolgast weiterhin nicht verifiziert
wurden.
Des Weiteren sind auf Seite 56 der Satzungsfas sung und in der Geräuschimmissionsprognose
auf Seite 6 nicht alle mit einem Ruhezeitenzuschlag zu berücksichtigenden Zeiten, hier Sonn-
und Feiertage, aufgeführt.
Nachfolgender Hinweis hinsichtlich der Benennung der Anlagennummern nach der 4. BlmSchV
für die Peene-Werft auf Seite 21 der Satzungsfas sung wird gegeben.
Die Peene-Werft ist nicht der Nr. 5.1.1.1EG, sondern geändert der Nr. 5.1.1.2V zugeordnet.

In der o.g. Geräuschimmissionsprognose auf Seite 51 wird für die Hausbootmarina empfohlen,
dass auf Grund der Lärmbelastung ein bestimmter Bereich nicht für Übernachtungen für die
Hausboote zur Verfügung stehen soll. Im Gegensatz zu den anderen Hinweisen zur
Hafenordnung wurde diese Festlegung nicht in den Textteil übernommen. In der
Begründung wird auf Seite 23 dargelegt, dass dieser Bereich nur für Gäste, die nur eine Nacht
bleiben, vorbehalten werden soll. Auch für nur eine Nacht werden hier Werte von 50 dB(A)
erreicht. Ich empfehle den absoluten Ausschluss von Übernachtungsgästen in diesen
Marinabereich.
Für die Marina kann bislang nicht klar dargelegt werden, inwieweit Liegeplätze für Segelboote
ausgeschlossen werden sollen. Sofern Segelboote an den Stegen festmachen ist der
windinduzierte Lärm, verursacht durch z.B. klappernde Takelage zu berücksichtigen.

Weiterhin wird für den Gewerbelärm in der Geräuschimmissionsprognose auf Seite 21 unter
Pos. 5 für haustechnische Anlagen in den SO C und D eine Schalquelle mit LWA = 75 dB(A)
angesetzt. Dies bedeutet für die Einzelvorhaben, dass die jeweiligen Anlagen einen maximalen
Schallleistungspegel von 60 dB(A) aufweisen dürfen. Diese Beschränkung der maximalen
Schallleistungspegel für die haustechnischen Anlagen sollte in den textlichen Festsetzungen,
wie auch auf Seite 62 unter Punkt 3 empfohlen, übernommen werden.

Abschließend möchte ich festhalten, dass ich nach wie vor Schwierigkeiten bei der Umsetzung einzelner, konkreter Festsetzungen sehe. Darunter fallen z.B. das die Freiflächen der Gaststätten nach 21 Uhr nicht mehr genutzt werden dürfen oder aber, dass zwischen 22 und 8 Uhr in der Marina keine geräuschintensiven Aktivitäten stattfinden sollen. Auch ein Auslaufen der Boote vor 8 Uhr zu verhindern erscheint mir schwierig durchzusetzen.


Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Stadthafen“ der Stadt Wolgast

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

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

[1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“ der Stadt Wolgast, Entwurf vom 14.05.2018

[2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“ der Stadt Wolgast, Entwurf vom 14.05.2018


[4] Schreiben der Stadt Wolgast an das LUNG vom 21.06.2018


Demgegenüber erscheinen die Festsetzungen I.6.1 und I.6.2 bauplanerisch rechtlich fehlerhaft. Auch deren Umsetzung in anschließenden Baugenehmigungsverfahren mit gastättenrechtlichen Auflagen ist fraglich. Die zu erwartenden Konflikte mit den Lärmmisionen der...

Diese Stellungnahme ist nicht abschließend.

Begründung:


Der für die Ceravis GmbH gewählte Prognoseansatz ist unter Nr. 4.3.3.3 in [3] inhaltlich besser zu erläutern. Die beabsichtigte Aussage des Prognoseansatzes konnte erst nach telefonischer Rücksprache mit Gutachter ansatzweise erfasst werden. Hier sollte in Absprache mit der Ceravis GmbH eine Abschätzung der Geräuschimmissionen bei der Getreideanlieferung, Lagerung (Trocknung) und Abtransport unter Einbeziehung der Abschirmwirkung der vorhandenen Halle erfolgen.


2. Tieffrequente Geräusche


Im Auftrag

J.-D. von Weyhe