raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan
Nr. 29
„Am Stadthafen“

Stadt Wolgast

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung 3
1.1) Allgemeines 3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes 3
1.1.2) Plangrundlage 3
1.1.3) Verfahren 3
1.2) Ziele der Planung 4
1.3) Planerische Vorgaben 4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung 4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 6
1.3.3) ISEK 6
1.3.4) Einzelhandelskonzept 7
1.4) Zustand des Plangebietes 7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 7
1.4.2) Schutzgebiete 9
1.4.3) Küstenschutz 10
1.4.4) Hochwasserschutz 10
1.4.5) Bundeswasserstraße 11
1.4.6) Altlasten 11
1.4.7) Hafennutzung 12
1.4.8) Grenznaher Raum 13
2) Städtebauliche Planung 14
2.1) Nutzungskonzept 14
2.2) Festsetzungen 15
2.3) Immissionsschutz und Störfallvorsorge 22
2.4) Erschließung 24
2.4.1) Verkehrliche Erschließung 24
2.4.2) Ver- und Entsorgung 26
2.5) Flächenbilanz 29
3) Auswirkungen / Umweltbericht 29
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 29
3.2) Umweltbericht 33
3.2.1) Allgemeines 33
3.2.2) Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen 35
3.2.3) Zustand und Auswirkungen auf Natur und Landschaft 37

3.2.4) Landschaftsbild 54
3.2.5) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich 55
3.2.6) Mensch und seine Gesundheit 57
3.2.7) Kulturgüter und sonstige Sachgüter 62
3.2.8) Schutzgebiete 63
3.2.9) Wechselwirkungen 64
3.2.10) Zusammenfassung 64
3.2.11) Monitoring 64

Anhang 1 FFH-Gebiet Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff 66
Anhang 2 EU-Vogelschutzgebiet Peenestrom und Achterwasser 74

Anhang 3 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin 10/2016
Anhang 4 Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 29 der Stadt Wolgast „Am Stadthafen“, Ingenieurbüro, AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunter Ehrke Beratender Ingenieur, Stralsund 04/2018

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Werftflächen im Südwesten und der Schlossinsel im Nordosten und umfasst landseitig im Wesentlichen die Kai- und Lagerflächen südlich des Stadthafens sowie wasserseitig die Fläche des Stadthafens bis zu einer mittleren Entfernung von ca. 50 m von der Kaikante. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke ganz od. teilweise: 62/5; 63/5; 64/11; 64/12; 65/2; 73/3; 73/4 der Flur 21, Flurstücke 1/4; 1/6, 10/3, 10/4 und 14/1 der Flur 22 Gemarkung Wolgast mit insgesamt ca. 4,6 ha.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Planzeichnung des öffentlich bestellten Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. (FH) Arne Biesterfeldt mit dem Stand 16.02.2016 im Höhenbezugssystem DHHN 92.

1.1.3) Verfahren

Während der Planaufstellung wurde das BauGB mehrfach geändert, wobei sich die Änderung vom Mai 2017 auch auf die Modalitäten des Beteiligungsverfahrens sowie den Inhalt der Umweltprüfung erstreckt. Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des zuvor geltenden Rechts zum Abschluss gebracht, was auf der Grundlage des § 245 c BauGB möglich ist. Nach Absatz 1 der Vorschrift können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) S.1 oder nach sonstigen Vorschriften des BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Dies ist hier der Fall; die frühzeitige Beteiligung war bereits 2016 durchgeführt worden.

1.2) Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“ schafft die Stadt Wolgast die Voraussetzungen für die touristische Erschließung der Land- und Wasserflächen des Plangebiets. Entstehen sollen landseitig ein attraktiver, maritim geprägter Aufenthaltsbereich mit gastronomischen Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen zur Deckung des touristischen Bedarfs, Freizeiteinrichtungen und ergänzenden Büronutzungen sowie wasserseitig eine Motorbootmarina. Ziel ist es, der Stadt ein überregionales Gesicht zu verleihen und Anziehungspunkte zu schaffen, die die Feriengäste von Usedom zu Tagesausflügen zurück nach Wolgast animieren bzw. einen eigenen, Insel-unabhängigen Tourismusstamm aufbauen.

Während des Planverfahrens war die Ergänzung der touristischen Nutzungen um Beherbergungseinrichtungen (Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen) vor allem im bestehenden Bürogebäude erwogen worden, aber angesichts Bedenken der angrenzenden gewerblichen Nutzer hinsichtlich möglicher Einschränkungen durch ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen aufgegeben worden. Damit entfiel das Planungserfordernis für die Einbeziehung des bestehenden Bürogebäudes, da dieses auch zukünftig als solches genutzt werden wird; der Geltungsbereich wurde entsprechend reduziert. Mit der Vergabe der Areals auf der Schlossinsel durch die Stadt an einen Vorhabenträger zum Ausbau des örtlichen Beherbergungsangebots (vgl. Bebauungsplan Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“ mit Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen) und der absehbaren Umsetzung der dortigen Planungen werden in räumlicher Nähe zum Plangebiet Beherbergungskapazitäten geschaffen werden, so dass der Verzicht auf solche Einrichtungen im Plangebiet die Wirtschaftlichkeit der tourismusorientierten gewerblichen Nutzungen nicht wesentlich gefährden wird.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Hafens und diente früher dem gewerblichen Güterumschlag. Der landseitige Bereich ist als Innenbereich nach § 34 BauGB mit einer Prägung als faktisches Gewerbegebiet anzusprechen. Die angestrebte Umnutzung in ein Sondergebiet für touristisch orientierte Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Einzelhandel, Freizeit, Bootscharter) sowie die damit einhergehende bauliche Entwicklung der bestehenden Lagerplätze fügt sich nicht nach § 34 BauGB in die Umgebung ein, so dass zur Erlangung von Baurecht ein Bebauungsplan erforderlich ist.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) besitzt die Stadt Wolgast den Status eines Mittelzentrums und ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie bestimmt. Das Stadtgebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Wolgast ist als Standort eines regional bedeutsamen Hafens festgelegt.

Abbildung 1: RREP, o. M.

Wolgast besitzt als Verkehrsknotenpunkt unmittelbar vor der Insel Usedom Anschluss an das überregionale (B111) und das regionale Straßennetz. Die südlich des Stadtgebiets geplante Ortsumgehung soll nach dem Bedarfsplan für Bundesfernstraßen (BVWP 2003) mit einem vordringlichen Bedarf verwirklicht werden (vgl. 6.4.2(3)). Der vordringliche Bedarf wurde im 6. Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes (6. FStrabÄndG) vom 23.12.2016 bestätigt (Lfd. Nr. 663 MV B 111 Lühmannsdorf Wolgast).

Nach 6.4.4(1, 2) RREP VP ist die <u>gewerbliche Funktion des Hafenstandortes</u> Wolgast auch weiterhin sicherzustellen.
Der gewerbliche Hafenumschlag wird durch die Verlagerung in den Südhafen (als Voraussetzung für die Planung) nicht minimiert werden. Im Südhafen Wolgast stehen ca. 600 m ausgebaute Kaianlagen dem Hafenumschlag zur Verfügung. Mit der für den Umschlagbetrieb ausgebauten Infrastruktur,

sowohl wasserseitig als auch landseitig könnten Güter bis ca. 500.000 t jährlich umgeschlagen werden. Im Jahr 2016 wurden im Stadthafen 16 % und im Südhafen 84 % des Jahresumschlages realisiert.
Die Wolgaster Hafengesellschaft hat im Stadthafen ca. 300 m Kailänge mit den Liegeplätzen 9 - 12 von der Stadt gepachtet. Die Liegeplätze 7 – 8 fielen durch den Bau der „kleinen“ Eisenbahnbrücke (Bahnanbindung Insel Usedom) weg. Bei dem Liegeplatz 13 handelt es sich um das alte Fährbecken, dieses konnte aufgrund seiner baulichen Ausführung nie als Liegeplatz für den Hafenumschlag genutzt werden. Der Liegeplatz 14 gehörte zum Gelände der Peenewerft und wurde von der Wolgaster Hafengesellschaft lediglich zwischenzeitlich angemietet. Dieser Liegeplatz befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt in Privatbesitz und steht dem Hafenumschlag nicht mehr zur Verfügung.
Die an der *Hafenstraße*, an der südlichen Schlossinsel befindlichen Liegeplätze 1 - 6 bleiben im städtischen Besitz. Die Steganlagen im Plangenbiet werden so bemessen, dass eine uneingeschränkte Nutzung der Liegeplätze 1 – 6 auch zukünftig möglich ist.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach 3.1.3(6) unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3(8) als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise auch aus dem Handwerk, sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. In Anklang hieran ist auch der Punkt 3.1.3(10) heranzuziehen, wonach „das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus“ gezielt genutzt werden soll, wobei die Stadt Wolgast ausdrücklich angeführt wird. Nach 3.1.3(17) ist der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind die bestehenden großen Potenziale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen.
Nach 5.2(5) soll nicht zuletzt an der Peene eine touristische Infrastruktur für das Wasserwandern mit Ruder-, Paddel- und Motorbooten geschaffen werden.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Nutzung des bisherig gewerblich genutzten Standorts wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Nach 4.3.2(4) sollen Einzelhandelsvorhaben die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den historischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden. Mit der Planung soll für den Einzelhandel das touristische Potenzial (Tagesgäste aus den Tourismusschwerpunkträumen der Insel Usedom) erschlossen werden – derzeit stellt der Tourismus über alle relevanten Warengruppen keine wesentliche Umsatzquelle in Wolgast dar (vgl. Abschnitt 1.3.4, EHK 2016, S. 24).

Die Festlegungen des RREP VP wurden 2016 durch ergänzende Festlegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V ergänzt. Die Ziele 4.3.2(1 bis 6) LEP gelten ebenso wie 4.3.2(2) RREP ausdrücklich nur für Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch nur solche, die ein gewisses Maß an betrieblicher Kooperation aufweisen. Mit der Beschränkung auf Läden bleibt großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich ausgeschlossen. Ein Einzelhandelsbetrieb ist dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dies ist bei einem Betrieb zu bejahen, der über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt (vgl. BVerwG Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 8.04, 10.04 und 14.04).

Entgegen dem Wortlaut der Zielformulierung legt die Begründung zum LEP nahe, dass auch pla-

nungsrechtlich nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilende Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit erfasst werden sollen, wenn sie in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen hervorrufen. Ungeachtet der Frage, ob diese Erweiterung in den Wortlaut der Ziele 4.3.2 (1 bis 6) LEP hineingelesen werden kann, kann eine Betroffenheit im vorliegenden Fall verneint werden. Das Plangebiet wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast (vgl. Abschnitt 1.3.4) als Entwicklungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs mit besonderer touristischer Relevanz berücksichtigt. Zugleich wurden im Bebauungsplan Ladenflächen in ihrer regulären Zulässigkeit auf die Teilfläche B des Baugebiets (und damit auf nur rund 50% des Gesamtgebiets) sowie hier wiederum auf die Geschossflächen im Erdgeschoss beschränkt. Dabei erfordert die festgesetzte Zweckbestimmung als Sondergebiet „Hafen“ generell eine Nutzungsmischung, da als Zweckbestimmung die Ansiedlung tourismusorientierter Dienstleistungsbetriebe aus Handel, Gastgewerbe und Unterhaltung festgelegt ist. Nur durch eine starke Erlebnisorientierung (d.h. größere Gastronomie- und Freitzeit-/Eventbereiche als Magnetbetriebe) wird für das Plangebiet ein eigenständiges Kompetenzprofil (als Voraussetzungen für erfolgreiche Einzelhandelsansiedlungen überhaupt) erreicht werden, so dass von den rechnerisch zulässigen maximal 2.330 qm Bruttoerdgeschossgrundflächen nur ein Teil überhaupt für Läden zur Verfügung stehen kann. Durch die festgesetzte Kleinteiligkeit der Einzelhandelsnutzung (Beschränkung auf 200 qm Verkaufsfläche je Einheit) wird gewährleistet, dass die Läden sich als untergeordnete Nutzungen zwischen den flächenmäßig dominierenden Gastronomie- und Freizeit-/Eventbereichen verteilen. Eine dem Gebietscharakter (d.h. der festgesetzten Eigenart des Baugebiets) zuwiderlaufende ausschließliche Konzentration auf Läden kann nach § 15 BauNVO im Vollzug verhindert werden.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast stellt für die Wasserfläche des Stadthafens eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ sowie für die südlich anschließenden Landflächen ein „Sondergebiet Hafen“ dar. Die Abgrenzung ist maßstabsbedingt schematisch und berücksichtigt nicht die aktuellen Flurstücksgrenzen. Das im Plangebiet bestehende Biotop ist nicht verzeichnet und liegt im Bereich der südlich angrenzenden gewerblichen Flächen.

Abbildung 2: FNP,Ausschnitt o. M.

Der Bebauungsplan entspricht mit einer Nutzungsmischung aus Hafenfunktionen, Gastronomie, Einzelhandel und Freizeit grundsätzlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als Sondergebiet und kann nach § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

1.3.3) ISEK

Die Stadtvertreter der Stadt Wolgast haben am 09.03.2015 in ihrer Sitzung die 2. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beschlossen.

Nach Punkt 2.8.3 zum Thema Tourismus ist die Stadt ist durch ihre geographische Lage, insbesondere durch die direkte Lage am Wasser, Drehscheibe zu Polen, dem baltischen Raum und Tor zur Insel Usedom. Anziehungspunkte für Touristen sind u.a. der Hafen, der neugestaltete Fischmarkt und die kulturhistorisch wertvolle Altstadt. Die Stadt Wolgast gehört zur Europäischen Route der Backsteingotik. Für Rundfahrten im Hafen, im Achterwasser und entlang des Peene-Stroms stehen den Touristen und Besuchern fünf Fahrgastschiffe zur Verfügung. Mit der Fertigstellung neuer Kaianlagen und der Gestaltung eines attraktiven Umfeldes bietet die Stadt der Flusskreuzschifffahrt und den Touristen beste Voraussetzungen, im Hafen anzulegen.

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe (bis 2011 mit einer Bettenzahl ab 9 Betten, ab 2012 mit einer Bettenzahl ab 10 Betten) in Wolgast hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2013 um drei Beherbergungseinrichtungen erhöht; 2013 bestehen im Stadtgebiet neun gewerbliche Beherbergungseinrich-

tungen mit 277 angebotene Gästebetten. Die Zahl der Gästeübernachtungen hat sich bei leicht schwankender Entwicklung um ca. 25 % erhöht. Im Jahr 2013 wurden 23.163 Gästeübernachtungen registriert.

Schwerpunkt für Tourismusentwicklung sollen die stärkere Erschließung des Wassersport- und Yachttourismus“ und „städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Reaktivierung ungenutzter und ungestalteter Freiflächen für Gewerbe, Freizeit, Erholung“ sein. Als Handlungsziel werden entsprechend die „Verbesserung der touristischen Vermarktung durch Ausbau des Sportboottourismus und aktive Außenwerbung“ und die „Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen und Entwicklung von Brachflächen, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen durch Anlegen von Grün-, Freiflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen“.

Das Projekt „Revitalisierung Werftbrache/Stadthafen für maritim-touristische Nutzung“ genießt eine hohe Priorität.

1.3.4) Einzelhandelskonzept

Gemäß ISEK Punkt 2.5.3 zur Einzelhandelsentwicklung sind eines der größten Probleme in Wolgast die leer stehenden Ladenflächen in der Altstadt und auf der Schlossinsel. Fast jede zweite Ladenfläche steht hier leer. Die leer stehenden Geschäfte werden zum ernsthaften Problem in Wolgast. Damit verbunden sind negative Folgewirkungen für andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und negative Auswirkungen auf den Tourismus. Auch „ein gutes Geschäft“ kann allein nicht bestehen. Das heißt, die Gefahr ist, dass noch mehr Einzelhändler ihr Geschäft aufgeben müssen.

2016 wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Wolgast erarbeitet, welches am 18.12.2017 von der Stadtvertretung mit Maßgaben beschlossen wurde (EHK 2016). Demnach schließt der der zentrale Versorgungsbereich direkt an das als Entwicklungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs mit besonderer touristischer Relevanz dargestellte Plangebiet an. Das Einzelhandelskonzept (EHK 2016) formuliert als Ziel: „Gezielte Weiterentwicklung der touristisch relevanten Bereiche (insbesondere Schlossinsel und Am Kai / Am Speicher) durch attraktive Nutzungsmischung sowie Schaffung von städtebaulich attraktiven Aufenthaltsbereichen“ und schließt damit an die ältere Forderung der Untersuchung zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wolgast an „Zur Erhöhung der gesamtstädtischen Ausstrahlungskraft sollte mittelfristig die Etablierung eines ‚touristischen Highlights’ verfolgt werden, von der weitere Impulse auf die Innenstadtentwicklung ausgehen werden“ (Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wolgast, Teil A: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus 1996, Hamburg 03/2012, S. 75).

Als Ausgangsbasis ist festzuhalten, „dass das touristische Potenzial – über alle relevanten Warengruppen – derzeit keine wesentliche Umsatzquelle in Wolgast darstellt (EHK 2016, S. 24).

Die Stadt Wolgast ist bestrebt, den Tourismus künftig zu stärken. Dabei wird sowohl die Erhöhung der Beherbergungskapazität im Stadtgebiet (vgl. z.B. auch Bebauungsplan Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“) als auch die Etablierung eines touristisches Highlights mit regionaler Ausstrahlung als Ausflugsziel für die Urlauber auf der Insel Usedom im als Entwicklungsfläche dargestellten Stadthafen angestrebt. Ein touristisches Highlight erfordert einen eigenständigen Nutzungsschwerpunkt im Bereich Freizeit, Erlebnis und Gastronomie, der durch Einzelhandelsnutzungen mit spezifisch touristischer Ausrichtung (Souvenirs, Boutiquen, Kunstgewerbe) zu ergänzen ist, um für Tagesgäste der umliegenden Tourismusorte als Ausflugsziel attraktiv zu werden. Eine attraktive Nutzungsmischung sowie städtebaulich attraktive Aufenthaltsbereiche am Wasser ermöglichen in Abgrenzung zur Altstadt ein alternatives Kompetenzprofil, das eigenständig Frequenzen generiert, was wiederum zur Erhöhung der Passantenfrequenz in der Stadt insgesamt beiträgt.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Gebäude- und Wirtschaftsflächen des bestehenden Stadthafens (befestigte Kaikante, Lagerplätze, Werkstatt-, Sozial und Verwaltungsgebäude). Im Plangebiet erfolgte in der Vergangenheit ein gewerblicher Güterumschlag, der jedoch eingestellt

wurde.

Der Stadthafen verfügt als Umschlagshafen über ca. 10.000 qm Freilagerflächen, einen Portal- und 4 Mobilkräne. Die Wasserflächen des Stadthafens besitzen eine Tiefe von 6,5 Metern. Auf Grund der für Seehäfen zulässigen Emissionen bestehen erhebliche Immissionskonflikte zu der nördlich der Wasserfläche auf der Schlossinsel bestehenden Wohnnutzung. Die Umverlagerung des Hafenumschlages aus dem jetzigen Stadthafen in das Hafengewerbegebiet Süd ist daher ein schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Stadt Wolgast. Hierzu wurden Südhafen ca. 600 m Kaianlagen einschließlich der landseitigen Infrastruktur ausgebaut, so dass dort jährlich bis ca. 500.000 t umgeschlagen werden können.

Abbildung 3 Fachwerkspeicher (bzw. Getreidespeicher, oder auch Homeyer-Speicher)

Angesichts der Lage im Stadtgebiet und baulichen Vorprägung ist der landseitige Bereich im Sinne des § 34 BauGB als Innenbereich mit gewerblicher Nutzung einzustufen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen versiegelt, neben den Verkehrsflächen bestehen vor allem versiegelte oder teilversiegelte, zum Teil auch überdachte Lagerplätze. Im mittleren Abschnitt befinden sich ein Sozialgebäude mit kleiner Werkstatt sowie eine kleine Lagerhalle, rückwärtig grenzen das fünfgeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude der ehemaligen Werft und eine Werkhalle an. Im Westen besteht hinter Erdwällen bzw. Betonmauern versteckt, ein kleiner Teich mit randlich verwildertem Bewuchs.

Abbildung 4: Messtischblatt 1948

Ein weiterer Ausbau der gewerblichen Nutzung ist nach § 34 BauGB zulässig, z.B. durch Befestigung der teilweise nur teilversiegelten Lagerplätze sowie Errichtung ergänzender Gebäude für eine gewerbliche Nutzung.

Randlich wird das Plangebiet im Norden (Hafenbecken) und Osten (Peenestrom) von Wasserflächen gerahmt. Südlich des Plangebiets schließen weitere im Zusammenhang mit dem Hafen stehende Lagerflächen sowie die Gewerbeflächen der Hausboot Werft Peenestrom GmbH und der Standort der Peene-Werft, der als Marine- und Reparaturwerft sowie unterstützend für den Yachtschiffbau genutzt wird, an. Bei der Peene-Werft handelt es sich um einen Industriebetrieb. Es besteht eine Lackieranlage (A020) / Anlage zur Schiffskörperreparatur, zum Schiffsbau und Beschichtungsarbeiten (Schiffs-Werft) nach Nr. 3 .18G, 3.20V, 5.1.1.1EG Anhang der 4. BImSchV. Westlich schließen die Anlagen der Ceravis AG an. Die Genehmigung von Juni 1995 nach § 4 BImSchG für Errichtung und Betrieb einer „Schiffsbeladeanlage für Getreide, Raps und Leguminosen“ ist mit dem Erlöschen der Hafenbetriebsgenehmigung sowie dem Abbau der Anlagen gegenstandslos. Im Frühjahr 2018 wurde die Stilllegung gem. BImSchG durch den Vorhabenbetreiber dem STALU als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde offiziell angezeigt.

Am westlichen Plangebietsrand (Flst. 70/3) standen die ab 1836 erbaut, 2006 durch Brandstiftung zerstörten Fachwerkspeicher (vgl. Abbildung 3).

Der gesamte Bereich der landseitigen Hafenflächen einschließlich der angrenzenden Gewerbe- / Industriebetriebe wurde im 19. bzw. 20. Jahrhundert künstlich aufgeschüttet (vgl. Abbildung 4).

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die Altstadt von Wolgast mit ihrem histori-

schen Stadtkern sowie der nördlich des Plangebiets liegenden Schlossinsel. Die westliche Grenze des Plangebiets bilden die in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Gleisanlagen der Bahnstrecke Züssow – Heringsdorf/ Swinemünde. Parallel zur Bahn quert die für den überregionalen Tourismusverkehr zwischen Festland und Insel Usedom bedeutende B 111 die Wasserfläche zwischen Stadt- und Museumshafen. Nach Verkehrsmengenkarte 2010 weist die B 111 im Bereich Usedom eine Belastung von rund 13.000 Kfz/24 h bei vergleichsweise geringem LKW-Anteil von unter 5% auf.

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Östlich des Plangebiets befindet sich das *FFH-Gebiet* DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit einer Fläche von 53.197 ha. Das Schutzgebiet schließt Teile des Peenestroms sowie der unmittelbar östlich angrenzenden Uferbereiche ein. Es stellt nach Standarddatenbogen ein umfangreiches, komplex ausgestattetes Ökosystem des westlichen Oderästuars dar, das aus den Hauptbestandteilen Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff inklusive zahlreicher angrenzender Lebensraumtypen (Küsten- und Feuchtlebensräume) besteht. Als relevante Tierarten werden Hochmoor-Großlaufkäfer (Carabus menetriesi ssp. pacholei), Eremit (Osmoderma eremita), Finte (Alosa fallax), Rapfen (Aspius aspius), Steinbeißer (Cobitis taenia), Flußneunauge (Lampetra fluviatilis), Bachneunauge (Lampetra planeri), Schlammpeitzger (Misgurnus fossilis), Meerneunauge (Petromyzon marinus), Bitterling (Rhodeus sericeus amarus), Lachs (Salmo salar), Großer Feuerfalter (Lycaena dispar), Biber (Castor fiber), Fischotter (Lutra lutra), bauchige Windelschnecke (Vertigo moulinsiana), Sumpf-Glanzkraut (Liparis loeselii) und Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior) aufgelistet.

Abbildung 5: FFH-Gebiet (blau), Quelle: Umweltkarten MV

Das FFH-Gebiet überlagert sich östlich des Planungsgebietes mit dem *EU-Vogelschutzgebiet* DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ mit einer Fläche von 16.142 ha. Nach Standarddatenbogen stellt der Peenestrom eine von Grünland und Schilfröhrichten umgebene reich gegliederte Abflussrinne des Stettiner Haffs dar. Weiterhin ist er ein Rast-und Durchzugsgewässer von internationaler Bedeutung, insbesondere für die Gilde der Fischfresser.

Abbildung 6: EU-Vogelschutzgebiet (braun), Quelle: Umweltkarten MV

Östlich des Plangebiets verläuft die westliche Grenze des *Naturparks* NP 5 „Insel Usedom“ mit einer Fläche von 59.010 ha. Zweck des Naturparks "Insel Usedom" ist die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die

Abbildung 7: Naturparke, Quelle: Umweltkarten MV

Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. Der Naturpark dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer inseltypischen Kulturlandschaft mit reicher Naturausstattung. Die bereits vorhandenen günstigen Voraussetzungen sollen weiterhin für die Öffentlichkeitsarbeit sowie für eine Umwelterziehung und Umweltbildung im Gebiet des Naturparks auf einem hohen Niveau genutzt werden. Ferner sollen die Städte und Gemeinden im Naturpark als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt werden, wobei dem Tourismus eine besondere Bedeutung zukommt.

Im Biotopverzeichnis wird im Planungsgebiet unter der Nummer OVP03835 (Abb. 8, blau) ein 0,3 ha großes, stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation als *gesetzlich geschütztes Biotop* (permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht, verbuscht, Weide, Birke) geführt.

Die Wasserflächen des Peenestroms mit einer Fläche von 14.835 ha sind unter der Nummer OVP03835 (Boddengewässer mit Verlandungsbereichen) als gesetzlich geschütztes Biotop gelistet (s. Abb. 8, gelb).

Das Plangebiet liegt nahezu gänzlich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Abbildung 8: gesetzlich geschützte Biotope
Quelle: Umweltkarten MV

1.4.3) Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Küstengewässers (Bundeswasserstraßen und Gewässer I. Ordnung) „Peenestrom". Küstenschutzanlagen des Landes M-V im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind im Bereich des Vorhabens weder vorhanden noch geplant. Trotz seiner unmittelbaren Lage am Peenestrom ist der Standort von Vorgaben und Restriktionen des Küstenschutzes nicht betroffen.

1.4.4) Hochwasserschutz

Nahezu das gesamte Plangebiet ist gemäß Richtlinie 2007/60/EG, in Kraft getreten am 26.11.2007, als Hochwasser-Risikogebiet DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“ klassifiziert. Das Bemessungshochwasser wird nach Regelwerk Küstenschutz M-V 2-5/2012 mit 2,1 m NHN (entspricht 1,95 m HN) angegeben. Das Plangebiet liegt mit einer Höhenlage von größtenteils unter 2,1 NHN damit im überflutungsgefährdeten Bereich. Der Zulauf des Hochwassers erfolgt über Peenestrom und Ostsee.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Des weiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Abbildung 9: Hochwasser-Risikogebiet
Quelle: Umweltkarten MV

1.4.5) Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt teilweise an die Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung „Peenestrom“, die in der Planzeichnung entsprechend § 9 (6) BauGB nachrichtlich vermerkt ist. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- Lind schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffs-führer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

1.4.6) Altlasten

Angesichts jahrzehntelanger gewerblicher Vornutzung sind im Plangebiet bzw. dessen direkter Umgebung Altlasten vorhanden. Gemäß Stellungnahme vom Landkreis Vorpommern-Greifswald, vom 24.05.2016 sind bekannt:

- Auf dem benachbartem Flurstück 67/1 der Flur 21 befand sich ein Tanklager, auf welchem sich jetzt die Getreidelagerhalle der Pommerschen Landhandel GmbH befindet. Im Bereich des ehemaligen Tanklagers wurden umfangreiche Detail- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, bei denen teils sehr hohe Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden und Grundwasser festgestellt wurden. Im Jahr 1994 erfolgte im Bereich der Waage und der Fundamente ein partieller Austausch von kontaminiertem Boden. Im Dezember 2001 wurde ein weiterer Bodenaustausch im Bereich des Parkplatzes der Pommerschen Landhandel GmbH vorgenommen.
  Im oberen Grundwasser wurden hohe Schadstoffgehalte festgestellt (MKW, BTEX, AOX). Die Schlitze in den Kaispundwänden wurden verschlossen, um den zeitweiligen Austritt des verunreinigten Grundwassers in den Peenestrom zu unterbinden. Behördlich veranlasste Grundwasserüberwachungen belegten im April 2016 nach wie vor das Vorhandensein von aufschwimmender Ölphase auf dem Grundwasser zwischen Getreideumschlaghalle und dem Hafenbecken. Von September bis Dezember 2016 konnten ca. 34 Liter Öl-Wasser-Gemisch aus den vier betroffenen Grundwassermessstellen abgesaugt werden. Im Mai 2017 wurden weitere Grundwassermessstellen im Umfeld des Schadensherdes beprobt und ein leichtes Abdriften von Schadstoffen mit dem Grundwasser Richtung Südosten nachgewiesen.
  Bei Stichtags- bzw. Wasserspiegelmessungen wurde im Dezember 2017 an drei Grundwassermessstellen Ölphase nachgewiesen. Es ist anzumerken, dass die Verbreitung des belasteten Grundwasserkörpers größer als die z.Z. messbare Phasenausdehnung ist. So wurde im Herbst 2017 in der sehr stark mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belasteten Grundwassersmessstelle WLG 4/96 keine Ölphase, aber 8680 µg PAK/Liter (davon 3400 µg Naphthalin) im Grundwasser nachgewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Flächen zwischen der ehemaligen Getreidelagerhalle und der Kaikante sowie südöstlich angrenzende Flächen zwischen dem ehemaligen Schüttgutlager und der Kaikante sowohl im Grundwasser als auch im Boden erheblich mit Schadstoffen belastet sind.
  Im Bereich des Plangebietes können weitere Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Bautätigkeiten muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Es ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS, vgl. Abbildung 10) möglichst erhalten bleiben.
  Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Umnutzungen erfordern je-

doch nach Einschätzung der zuständige Fachbehörde keinen generellen Sanierungsbedarf, da die durch Grundwasser- und Bodenkontaminationen betroffenen Bereiche als Verkehrsflächen (Parken, Gehweg, Erschließungsstraße) genutzt werden sollen. 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.

- Auf dem Flurstück 1/4 der Flur 22 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Im Zuge der Altlastenuntersuchungen in den Jahren 1995 – 1998 wurden Verschüttungen am östlichen Giebel des größten Gebäudes vorgefunden. Es wurden Belastungen mit Zink, Quecksilber und PAK festgestellt, die eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers darstellten. Zum damaligen Zeitpunkt wurden im Grundwasser keine auffälligen Kontaminationen nachgewiesen, die eine sofortige Sanierung erforderten. Die Altlastverdachtsfläche hat die Nr. 23 und das Gebäude die Nr. 161.
- Im SE-Teil des Flurstücks 64/12 der Flur 21 befand sich eine Verladestation für Kampfstoffmunition. Sie wurde von 1945 bis 1950 genutzt und hatte eine Fläche von 50.000 m². Anschließend wurde sie für die Kampfstoffbergung durch den Munitionsbergungsdienst genutzt.

Der gesamte Planungsbereich ist Aufschüttungsgebiet. Es können demzufolge auch an anderen Stellen ähnliche Schadstoffherde vorhanden sein. Bei Bautätigkeiten sind erhöhte Entsorgungskosten einzuplanen.

Aus Sicht des StALU Vorpommern können die Grundwassermessstellen (GWMS), welche im Zuge von Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, fachgerecht zurückgebaut werden und brauchen nicht erneuert zu werden. Beim Rückbau der GWMS sind das einschlägige DVGW-Arbeitsblatt W 135 (1998-11) ‚Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen‘ (er*setzt durch W 135 (2018/12))* und der Erlass des Landes M-V (vom 07.10.2007) sinngemäß zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass beim Rückbau von GWMS keine tiefer liegenden Bodenschichten als die ohnehin kontaminierten Auffüllungen und Bodenschichten unter der Betonplatte der Hafenanlagen durch ablaufendes kontaminiertes Grundwasser verunreinigt werden.

Abbildung 10: Lageplan Grundwassermessstellen (Quelle StALU Vorpommern)

1.4.7) Hafennutzung

Die Wolgaster Hafengesellschaft mbH (Betreibergesellschaft), am 01.05.1992 als Unternehmen der Stadt Wolgast gegründet, deckt ein umfangreiches Leistungsangebot (Be- und Entladen von See- und Binnenschiffen, Lagerhaltung, Verwiegung, kompletter Hafenservice, Vermittlung von Schiffsreparaturen, Schiffsversorgung) ab. Mit der Vertiefung des Peenestroms und der Verbreiterung der Peenebrücke im Jahre 1996 ist die Attraktivität des Hafenstandorts beträchtlich gesteigert worden; außerdem profitiert Deutschlands östlichster Seehafen von der Binnenschifffahrt über die Oder in den Großraum Berlin.

Neben dem Stadthafen wurde in den letzten Jahren auf dem ehemaligen Marinestützpunkt am Peenestrom der Südhafen entwickelt. An 900 m Kaianlage stehen vier Liegeplätze mit einer Was-

sertiefe von 7,50 m sowie zwei Liegeplätze mit einer Wassertiefe von 6,50 m zur Verfügung. Neben 2.000 qm gedecktem Lager bestehen 8.000 qm Freilagerflächen. Im Gewerbegebiet Südhafen bestehen außerdem umfangreiche Möglichkeiten, erschlossene Flächen für hafengebundenes Gewerbe zu nutzen (vgl. Bebauungsplan Nr. 14 „Hafengewerbegebiet Süd – ehemaliger Marinestützpunkt“).

Mit der Verlagerung des gewerblichen Güterumschlags kann die bisherige gewerbliche Nutzung der innenstadtnahen Flächen entfallen; entsprechend verringern sich die bisherigen Immissionskonflikte zu der nördlich der Wasserfläche auf der Schlossinsel sowie der in den westlichen Bereichen der Altstadt bestehenden Wohnnutzung. Für die Zumutbarkeit von Lärmeinwirkungen, die von Seehafenumschlagsanlagen ausgehen, fehlt es an einer untergesetzlichen Normkonkretisierung, da Seehafenumschlagsanlagen aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen wurden. Grundsätzlich konnte die Umschlagsanlage im Stadthafen jedoch nicht ohne Rücksichtnahme auf die Wohnbebauung auf der Schlossinsel betrieben werden. Dementsprechend musste umgekehrt die Wohnnutzung auch Rücksicht auf den Hafenbetrieb nehmen.

Die Einstellung des gewerblichen Güterumschlags sowie die geplante touristischer Nutzung als Marina stellen eine grundlegende Nutzungsänderung des Stadthafens dar. Nach § 7 (3) WVHaSIG M-V ist die Hafenbetriebsgenehmigung der WHG an das Land zurückzugeben. Für die geplante touristische Nutzung hat der zukünftige Betreiber eine Betriebsgenehmigung nach § 6 (1, 3) WVHaSIG M-V einzuholen. Zuständige Behörde nach § 11 ist der Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Widmung als Seehafen ist aufzuheben sowie die Löschung „Grenzübergangsstelle/ Zollplatz“ durch die Bundespolizei bzw. Zollbehörde vorzunehmen. Im Bereich des jetzigen Umschlagshafens sind die aktuellen Hafengrenzen, als auch das nach IMSBC-Code gesicherte und zertifizierte Hafengebiet aufzuheben.

Bei der Abgrenzung sind die Belange der verbleibenden Hafennutzung entlang der von der Stadt Wolgast bewirtschafteten Kaianlage auf der Schlossinsel zu beachten. Die abgesenkten Kaianlagen an der Hafenstraße wurden mit Fördermitteln für die Besonderheiten der Kabinenschifffahrt errichtet. Diese Liegeplätze sind für die Flusskreuzfahrtschiffe vorzuhalten; für 2016 sind 84 Anläufe angemeldet. Die Liegeplätze 5 und 6 im Westen stehen für Tageslieger / Stadtbesucher aus der Sportschifffahrt sowie dem Fahrgastschiff „Stralsunder“, SS Weisse Düne sowie Gastgroßseglern der TSC-Traditions Sailing Charter B.V. zur Verfügung. Zur Sicherung der Nutzung wird im Hafenbecken eine Wendestelle mit 60 m Durchmesser freigehalten.

Bei der Einrichtung des Hafens ist darauf zu achten, dass die Verankerungen der Schwimmstege nicht in den Manöverraum des Hafens hineinragen dürfen.

1.4.8) Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 (1) ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Es besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Gemäß § 15 (1) Zollverwaltungsgesetz - ZollVG - dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 (2) Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens

durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Abbildung 11: historische Postkarte mit Blick von der Altstadt auf den angrenzenden Stadthafen

Mit der Planung soll, dem integrierten Stadtentwicklungskonzepts für maritimen Tourismus folgend, das geplante Hafendorf Wolgast zu einem regional frequentierten Ausflugsziel innerhalb des Stadthafens von Wolgast werden. Der erstmalig für die breite Öffentlichkeit geöffnete Hafenbereich (südliche Kaianlagen) soll Gästen eine Erlebniswelt mit maritimem Flair, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Unterhaltung bieten.

Als Magnet, der nicht zuletzt zusätzliche Feriengäste der Insel Usedom als Tagesausflügler nach Wolgast zieht, wird die Entwicklung insgesamt zu einer Belebung der Stadt beitragen. Der Stadthafen schließt unmittelbar an die Altstadt an, so dass die Bebauung Impulse auch für die nahe Altstadt entwickeln wird.

Im Einzelnen sollen im Plangebiet entstehen:

- rund 2.000 qm Gebäudeflächen für Gastronomie, Freitzeit/Event, Dienstleitungen und kleine Ladeneinheiten. Unter dem Arbeitstitel Fishermen‘s Wharf soll eine Hafendorf-Entertainmentmeile entstehen; vorgesehen sind nach derzeitigem Planungsstand z.B.
  - Gastronomie mit Cafés, Eisdielen, rustikalen Bars und Restaurants,
  - kleine Läden (Verkaufsflächen bis 200 qm je Betrieb) mit tourismusorientierten Sortiment [z.B. Bekleidung, Schuhe, Souvenirs/Geschenkartikel (Schmuck, Glas/Porzellan/Keramik)],
  - Freitzeiteinrichtungen wie Kindererlebniswelt („Tortuga Piratenwelt“) mit vielfältigen und abwechslungsreichen Spiel-, Spaß- und Unterhaltungsangebot.
  Ergänzt wird die Anlage um Showattraktionen wie „*Die Dungeons des Herzogs“* (vorläufiger Arbeitstitel), die mit Zuhilfenahme moderner Sound- und Bewegungseffekte Szenen zum Thema 30-jähriger Krieg vergegenwärtigten (voraussichtlich rund 500 qm Gebäudefläche) sowie diverse Fischbecken im Umfeld der Gebäude.

- Liegeflächen für größenabhängig rund 70 bis 100 Motorjachten auf den Wasserflächen des Stadthafens sowie die erforderliche Hafeninfrastruktur an Land. Hierzu gehört das Hafenmeistergebäude als Rezeption für den Charterbetrieb der Boote mit Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen.
  Das Gros der Boote soll über den Hafen an wechselnde Gäste für mehrtägige Törns verchartert werden. Sämtliche Boote sind angemessen motorisiert und erlauben damit mehrtägige Fahrten ins Achterwasser oder ins Urstromtal der Peene. Angesichts der Voraussetzungen auf dem Achterwasser werden nur führerscheinpflichtige Törns angeboten werden können. Es bietet die Möglichkeit – ähnlich wie beim Camping mit einem Wohnmobil an Land –, von Ort zu Ort die Sehenswürdigkeiten eines Urlaubsgebietes zu erkunden. Als Basishafen wird Wolgast Start- und Endpunkt der Reise.

Neben den tourismusorientierten Nutzungen können als klassische gewerbliche Nutzung wie bisher Büronutzungen zugelassen werden. Hierzu eignet sich v.a. das fünfstöckige ehemalige Verwaltungsgebäude, das mit seinem Blick auf den Peenestrom, die blaue Brücke und die Stadt Wolgast eine hohe Standortqualität bietet.

Abbildung 12: städtebaulicher Entwurf, Stand 10/2018

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung der landseitigen Flächen wird als sonstiges Sondergebiet „Hafen“ normiert. Angesichts der spezifischen Nutzungsmischung entspricht die Nutzung keinem der klassischen Baugebiete der §§ 3 bis 9 BauNVO. Zugelassen werden neben den eigentlichen hafenaffinen Nutzungen vor allem tourismusorientierte Dienstleistungsbetriebe aus Unterhaltung/ Freizeitgestaltung,

Gastgewerbe und Handel. Dabei wird die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen teilweise auf Teilflächen des Sondergebiets beschränkt, um insgesamt eine breite Nutzungsmischung abzusichern und interne Immissionskonflikte zu minimieren.

Allgemein sind auf den landseitigen Flächen die Flächenbedarfe des Hafens/ der Marina zu erfüllen. Dies erstreckt sich sowohl auf die üblichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens (hafentechnisches Funktionsgebäude mit Sanitäranlagen Hafenmeisterbüro, Station für Fäkalien- und Müllentsorgung), Schank- und Speisewirtschaften als auch die erforderlichen Stellplätze.

In Teilfläche A, die vor allem den hafentechnischen Funktionen dienen soll, wird ergänzend ausnahmsweise ein Laden zur Versorgung des Gebiets bis 50 qm Verkaufsfläche zugelassen. Damit soll die Einrichtung einer kioskartigen Verkaufsstelle für die Bedarfe der Hafennutzer im räumlichen Zusammenhang mit dem Hafenmeistergebäude / Rezeption ermöglicht werden. Durch den Ausnahmevorbehalt kann sichergestellt werden, dass die Einrichtung nur im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Hafennutzung errichtet werden kann.

Die touristische Attraktivität des Hafendorfs wird durch publikumsstarke Nutzungen wie Anlagen zur Freizeitgestaltung, Gastronomie, Läden und Vergnügungsstätten gewährleistet, die im östlichen Bereich (Teilfläche B) konzentriert bleiben sollen. Mit der Benennung der jeweils spezifischen Nutzungsarten sind diese nicht mehr Bestandteil der allgemeineren Kategorie der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, was sprachlich durch den einschränkenden Begriff „sonstige“ ausgedrückt wird.

- Durch die Begrenzung der Läden auf kleinere Verkaufseinheiten mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche und damit mit einer sehr beschränkten Betriebsgröße soll die Kleinteiligkeit der Nutzungsmischung gesichert werden und eine Konkurrenz zu dem auf die örtliche Bevölkerung zielenden Versorgungsangebot der Innenstadt verhindert werden. Mit der Einschränkung auf Läden mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche bleibt großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (z.B. die Etablierung als Einkaufszentrum) planungsrechtlich ausgeschlossen. Ein Einzelhandelsbetrieb ist dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dies ist bei einem Betrieb zu bejahen, der über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt (vgl. BVerwG Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 8.04, 10.04 und 14.04).
  Mit der Verkaufsflächenbeschränkung bleiben faktisch sowohl regional ausstrahlende Magnetbetriebe mit einem breiten Warenangebot als auch klassische Lebensmittelläden (Discounter) ausgeschlossen. Um die Verkaufsflächen insgesamt auf eine dem Standort angemessen Größe zu beschränken, wird ihre Zulässigkeit zudem auf Teilfläche C und hier auf das Erdgeschoss beschränkt. Durch die Kleinteiligkeit wird gewährleistet, dass die Läden keine geschlossene Ladenzeile bilden, sondern sich als untergeordnete Nutzungen zwischen den flächenmäßig dominierenden Gastronomie- und Freizeit-/Eventbereichen verteilen.
- Vergnügungsstätten werden auf solche mit nicht sexuellem Charakter eingeschränkt, um die Familientauglichkeit des Hafendorfs nicht zu gefährden. Auch Vergnügungsstätten als Spiel- und / oder Geselligkeitsbetriebe (Spiel- und Automatenhallen, Tanz-Cafè) widmen sich der Freizeitgestaltung und sind nicht zuletzt im europäischen Ausland regulärer Bestandteil touristischer Erlebniszonen. Diskotheken bleiben angesichts der vorwiegend nächtlichen Öffnungszeiten ausgenommen.
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe ermöglichen weitere ergänzende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Fahrradverleih) und beleben das Hafenareal durch zusätzliche gewerbliche Nutzungen.

Untergeordnet (d.h. ausnahmsweise) können nach dem Vorbild des klassischen Gewerbegebiets Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter berücksichtigt werden. Voraussetzung solcher Wohnungen ist neben der räumlichen Zuordnung der Wohnung zum Betrieb auch deren funktionale Zuordnung. Diese besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich

ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an ihren Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebs aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Das Erfordernis im jeweiligen Einzelfall vor dem Hintergrund der jeweils spezifischen betrieblichen Anforderungen zu begründen.

Grundsätzlich sind Stellplätze für den durch das Gebiet sowie die Wasserfläche „Hafen - Motormarina“ verursachten Bedarf zuzulassen. Es wird jedoch mittelfristig angestrebt, für Stellplätze vor allem ergänzende Flächen zu nutzen, um die städtebaulich attraktiven Flächen entlang der Kaikante hochwertigeren Nutzungen vorzubehalten.

Immissionsschutzrechtlich wurden das Sondergebiet unter Berücksichtigung der ausschließlich gewerblichen Nutzungen sowie der geringeren Schutzbedürftigkeit von Betriebswohnungen in Anlehnung an das Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) als schalltechnische Orientierungswerte festgelegt. Die Werte bewegen sich innerhalb der gem. DIN 18005 je nach Nutzungsart zulässigen Werte von tags 45 bis 65 dB(A) und nachts 35 bis 65 dB(A). Innerhalb des Gebiets gehen Lärmbelastungen vor allem von den gewerblichen Nutzungen der Freiflächen aus („Biergartenlärm“).

Angesichts der Vorbelastung v.a. durch die nahe Peene-Werft sowie weitere gewerblicher Nutzer im Umfeld dürfen die neuen Nutzungen nicht zu einer Erhöhung der Gesamtbelastung an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets führen. Nach 3.2.1 TA-Lärm soll eine Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlageausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Demnach stellt die Forderung einer Unterschreitung von 10 dB(A) einen vorsorgenden Lärmschutz dar und entspricht der Irrelevanzklausel nach Abschnitt 2.2 TA-Lärm (Einwirkungsbereich einer Anlage). Nach vorliegender Geräuschimmissionsprognose (Ehrke 04/2018) werden die zugelassenen baulichen Nutzungen die Anforderungen unter Berücksichtigung von eingeschränkten, jedoch für eine städtisch integrierte Lage üblichen Betriebszeiten z.B. für Außengastronomie einhalten. Grundsätzlich ist die Festlegung von Betriebszeiten für Außengastronomie üblich und wird auch bei den Gaststätten im Umfeld (z.B. auf der Schlossinsel) bereits praktiziert. Die in Innenräumen geplanten gastronomischen Einrichtungen können darüber hinaus auch nach 21 Uhr bis ca. 24 Uhr geöffnet sein.

Wasserfläche „Hafen“

Für die Wasserfläche wird eine Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ ausgewiesen. Zulässig sind Liegeplätze für Motorjachten (Sportboote). Für die geplante touristische Nutzung des Hafens ist eine Betriebsgenehmigung nach § 6 (1, 3) WVHaSIG M-V einzuholen. Nach § 8 WVHaSiG M-V (Betriebspflicht und ordnungsgemäßer Betrieb) ist dabei der Erlass einer Hafenordnung erforderlich, in der u.a. zu sichern ist, dass geräuschintensivere Aktivitäten auf den Booten maximal im Zeitraum von 08.00 bis 22.00 Uhr gestattet sind. Vor allem das Aus- und Einlaufen der Boote sowie Wartungs- und Einweisungstätigkeiten sind nur tagsüber zuzulassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und für die festen Gebäude die Gebäudehöhe bestimmt.

Für den größten Teil des Sondergebiets wird eine vergleichsweise geringe GRZ von 0,3 festgesetzt, da das Hafendorf nur randlich eine feste Bebauung erhalten, ansonsten aber aus attraktiven Freiflächen mit Platzcharakter bestehen soll. Angesichts der Flächengröße von 9.847 qm (Teilfläche B, C) resultiert aus der GRZ von 0,3 eine Gebäudegrundfläche von 2.954 qm. Das bisherige Konzept

sieht als Witterungsschutz die Ausbildung einer durchgehenden Arkade vor den einzelnen Nutzungseinheiten vor (ca. 220 m Länge bei rund 3 m Breite), so dass für die Gebäude rund 2.300 qm Bruttogrundfläche (bzw. rund 2.000 qm erdgeschossige Hauptnutzfläche) zur Verfügung stehen. Angesichts der zeitgemäßen Anforderungen an Barrierefreiheit für stark publikumsfrequentierte Nutzungen werden die Hauptnutzflächen auch im Wesentlichen auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben, das Obergeschoss (evtl. mit Emporen) wird vorwiegend ergänzenden Nutzungsbereichen und Serviceflächen (Personal, Lager, Büro, Betriebswohnungen) vorbehalten bleiben. Angesichts der angestrebten Nutzungsmischung ist damit grob mit folgenden Nutzungsgrößen zu rechnen:

- Freizeiteinrichtungen ca. 750 qm,
- Läden / Dienstleistungen ca. 500 qm (Ausschließlich in Teilfläche B),
- Gastronomie ca. 750 qm.

Gemäß vorläufigem Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers sind derzeit im Einzelnen folgende Nutzer vorgesehen (Stand 03/2018):

-Grill/ Imbiss	110 qm	-Marina Hafenmeister	110 qm
-Eis Cafe Bäckerei	110 qm	-Boutique	96 qm
-Fisch & Fischbrötchen	110 qm	-Souvenir Ostsee	96 qm
-Restaurant Italiener	225 qm	-Kiosk -Minimarkt	96 qm
-Restaurant Shrimppfanne	180 qm	-Dungeons	700 qm

Entsprechend des Charakters als städtischer Hafenbereich wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO (Gesamtversiegelung) großzügig gefasst. Insgesamt dürfen 80% der privaten Baugebietsflächen versiegelt werden, was letztlich immer noch weniger als der derzeit bestehende Versiegelungsgrad ist.

Dabei kann es offen bleiben, ob diese versiegelten Freiflächen als private Verkehrsflächen bei der GRZ für Hauptanlagen nicht anrechnungspflichtig sind oder als Flächen für Außengastronomie bzw. saisonale Eventbereiche (temporäre Ausstellungs- und Verkaufsflächen) den Charakter einer Hauptnutzung bekommen und daher anrechnungspflichtig würden. Im Sinne einer möglichst flexiblen Nutzung der Freiflächen wird daher eine allgemeine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen, von denen keine gebäudeartigen Wirkungen ausgehen (z.B. nicht überdachte Terrassen/ Freiflächen, Fischbecken) zugelassen, sofern auf dem jeweiligen Grundstück die zulässige Gesamtversiegelung eingehalten wird.

Die neuen Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Dimension an historischen Lagerschuppen orientieren, wobei die Einrichtung einer Empore (d.h. eine abschnittsweise Zweigeschossigkeit) aus Gründen einer möglichst abwechslungsreichen architektonischen Gestaltung bewusst nicht ausgeschlossen werden soll. Mit einer zulässigen Firsthöhe bis 8,5 m über Gelände (angenommen gemäß Mindesterdgeschosshöhe mit ca. 2,35 m NHN, d.h. einer zulässigen Firsthöhe von 10,8 m NHN) wird eine der Dimension der großen Wasserfläche des Stadthafens angemessene Raumkante erreicht und die Gewerbebebauung der angrenzenden Werft abgeschirmt.

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich nicht auf hafentypische technische Anlagen wie Masten, Krane, etc., die als atmosphärische Relikte der früheren Nutzung möglich bleiben sollen.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben. Mit den ausgewiesenen Baufenstern sollen die Grundflächen der dauerhaften Gebäude und damit die feste räumliche Struktur der Bebauung vorgegeben werden.

Neben den Gebäuden werden im Plangebiet umfangreiche Flächenversiegelungen entstehen, die zum Teil als Hauptanlagen (z.B. Flächen für Außengastronomie, Verkaufsflächen), zum Teil als Nebenanlagen anzusprechen sind. Um solche Anlagen außerhalb der Baufenster zulassen zu können, sind gesonderte textliche Festsetzungen erforderlich. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) können nach § 23 (5) BauNVO allgemein Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden, wobei nach allgemeiner Auffassung auch Stellplätze nach § 12 BauNVO eingeschlossen sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstands-

flächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Gemäß § 6 (1) LBauO M-V sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Satz 1); dies gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Satz 2). Das Abstandsflächenerfordernis bezieht sich damit ausdrücklich nur auf aufstehende Bauteile (Außenwände) und nicht auf die gesamte Hauptanlage. Rein flächige Nutzungen wie Terrassen bleiben ohne eigenes Abstandsflächenerfordernis und können damit in den Abstandsflächen zugelassen werden. Um dies klarzustellen, werden auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen über die in § 23 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen hinaus sonstige bauliche Anlagen zugelassen, die keine Gebäude im Sinne § 2 (2) LBauO M-V sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Hierunter fallen z.B. besagte befestigte Freiflächen u.a. für Außengastronomie.

Um den Event-Charakter der Nutzungen zu unterstützen, werden außerhalb der Baufenster zudem mobile Anlagen zugelassen. Hierbei kann es sich entweder um jederzeit ortsveränderliche Einrichtungen (z.B. Imbissstände) oder um bauartbedingt grundsätzlich mobile Anlagen (z.B. Zelte) handeln, die für saisonale Ausstellungen und Veranstaltungen aufgebaut werden.
Ausgenommen bleiben von dieser Regelung generell Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Garagen sind nutzungsbedingt nicht erforderlich; sollen Sie im Einzelfall dennoch gewünscht werden, sind sie in die Gebäude zu integrieren und können daher auf die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt werden.

Angesichts des Charakters als öffentlicher Platzbereich ist davon auszugehen, dass keine Einfriedung der einzelnen Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Einfriedungen von einzelnen Teilbereichen der Baugrundstücke werden daher nur ausnahmsweise als Windschutz zugelassen.

Auf der Wasserfläche werden nur für die schwimmenden Stege Baufenster festgesetzt, da diese aufgrund der überwiegend ortsfesten Nutzung bauliche Anlagen im Sinne der LBauO M-V darstellen. Die Flächen der Liegeplätze werden in Anlehnung an die Darstellung von Stand- oder Aufstellplätzen auf Campingplätzen flächenmäßig durch ein eigenes Planzeichen festgelegt. Städtebauliche Relevanz im Sinne des § 29 BauGB entfaltet die Nutzung der Fläche, wobei die jeweiligen Boote ortsveränderlich und damit austauschbar sind.

Die Länge der Schwimmstege und die Flächen der Liegeplätze werden so bemessen, dass eine uneingeschränkte Nutzung der Liegeplätze 1 – 6 entlang der Kaikante der Schlossinsel (*Hafenstraße*) auch zukünftig möglich ist. Mit Freihalten eines 50 m breiten Streifens zur gegenüberliegenden Kaikante sowie eines Manöverraums von 60 m ist gewährleistet, dass in Bereich der Liegeplätze 3 und 4 Wasserfahrzeuge von 100 m Länge sowie an den Liegeplätzen 5 und 6 bis 50 m Länge sicher angelegt werden können.

Innerhalb der ausgegrenzten Wasserfläche des Bundes bedürfen die Schwimmstege einschließlich ihrer Befestigungen und der daran befindlichen Liegeplätze keiner strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (ssG) nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) durch das WSA Stralsund. Falls sich die Planungen jedoch über die Ausgrenzungslinie, in den Bereich des Peenestromes erstrecken wird eine ssG nach § 31 WaStrG vom WSA Stralsund erforderlich.

Da es sich bei der gesamten Sondergebietsfläche eigentumsrechtlich um eine einheitliche Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass die einzelnen Flurstücke im Bereich durchgehender Gebäude mittels Vereinigungsbaulast zusammengefasst werden. Die Gebäude werden entsprechend § 6 LBauO M-V mit seitlichem Grenzabstand errichtet und entsprechen damit grundsätzlich der offenen Bauweise. In der Teilfläche C entstehen jedoch Gebäude mit Längen von über 50 m, so dass für diesen Abschnitt eine abweichende Bauweise (Gebäudelänge bis 100 m) normiert wird.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen Grünflächen mit Maßnahmen und Erhaltungsgeboten als Puffer um das vorhandene Kleingewässer.

Das im Plangebiet liegende, früher durch eine Betonmauer weitgehend isolierte Gewässer, wird naturnah gestaltet, d.h. insbesondere Ausbaggerung / Entmüllung, naturnahe Ufergestaltung sowie Erhaltung des Schilfbestandes und von Weidengebüschen, um verlorengehende Fledermausjagdhabitate im Bereich der Kaikante zu ersetzen (gleichzeitig CEF2). Der Rückbau der Betonmauer wurde bereits während des Planverfahrens umgesetzt.

Sonstige Maßnahmen und Hinweise zur Bebauung

Überflutungsgefahr: Große Teile des Baugebiets sind als überflutungsgefährdeter Bereich anzusprechen (BHW = 2,10 m NHN). Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Nach § 13 LBauO M-V (Schutz gegen schädliche Einflüsse) müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass u.a. durch Wasser und Feuchtigkeit, sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen demnach für bauliche Anlagen geeignet sein.

Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan eine höhenmäßige Einordnung der baulichen Nutzungen (Erdgeschoss) nach § 9 (3) BauGB oberhalb des BHW vor (vgl. TF I.1.3); dabei wird bei Berücksichtigung eines gewissen Wellenauflaufs als Erdgeschossfußbodenhöhe eine Höhenlage von mindestens 2,35 m NHN (entspricht 2,20 m HN) festgesetzt.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. Hierzu gehören:

- für Neubauten der Nachweis der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen,
- für Neubauten Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,10 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk),
- für bestehende bauliche Anlagen die Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,10 m NHN) und Ausschluss einer Überflutungsgefährdung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Abdichtung des Mauerwerkes, Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) gegenüber 2,10 m NHN,
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,10 m NHN zu beachten.

Für die Steganlage und Kaimauer als Schutzmaßnahmen vorzusehen: Nachweis der Standsicherheit gegenüber BHW sowie etwaigen See- und Eisgangsbelastungen; bei den Steganlagen sind diese insbesondere bei der Befestigung / Verortung zu beachten.

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

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 diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat

Stralsund zu übersenden.(Baustellenverordnung - BaustellV).

Gefahrstoffverordnung: Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Altöle, MKW, Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Aufragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)). Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gern. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF- haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.

Munitionsfunde: In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde generell nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen, ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes. Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs-und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen. Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg -Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich die Erfordernis des Arbeitgebers eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).

Altlasten: Das gesamte Plangebiet ist Aufschüttungsgebiet. Im direkten Umfeld sind Altlasten bekannt; auch für das Plangebiet sind Schadstoffherde nicht auszuschließen. Bei Bautätigkeiten sind erhöhte Entsorgungskosten einzuplanen. Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Greifswald umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

Während der Erschließungsphase ist v.a. 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.

- Sämtliche Tiefbau- und Erschließungsarbeiten im kontaminierten Bereich sind durch einen unabhängigen Sachverständigen für Altlasten fachgutachterlich zu begleiten. Die Entsorgungswege für Boden und Grundwasser sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem StALU Vorpommern unaufgefordert zur Kenntnis zu geben und fünf Jahre aufzubewahren.

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.

2.3) Immissionsschutz und Störfallvorsorge

Nach § 50 BImSchG sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Für eine sachgerechte Zuordnung von Flächen sind dabei die möglichen Auswirkungen von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG und von schweren Unfällen gleichrangig zu bewerten.

Gefahr schwerer Unfälle

Das Plangebiet liegt in einem durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägten Umfeld. Bei der Peene-Werft handelt es sich um einen Industriebetrieb. Es besteht eine Lackieranlage (A020) / Anlage zur Schiffskörperreparatur, zum Schiffsbau und Beschichtungsarbeiten (Schiffs-Werft) nach Nr. 3 .18G, 3.20V, 5.1.1.2V Anhang der 4. BImSchV. Die Peene-Werft verfügt nicht über im Sinne der StörfallV relevante Betriebsbereiche.

Schutzbedürftigkeit und passiver Schallschutz

Baugebiete:

Für das Sondergebiet wurden angesichts ausschließlich gewerblicher Nutzungen einheitlich die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte vergleichbar einem Gewerbegebiet festgesetzt:
tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 65 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00Uhr): 55/50 dB(A)

Die jeweils höheren Nacht-Werte gelten für Verkehrslärm, die niedrigeren für Gewerbelärm.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Orientierungswerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Damit liegen alle SO-Teilflächen innerhalb der Spanne, in die gem. DIN 18005 die SO bezüglich ihres Schutzbedarfs einzustufen sind.

Abbildung 13: Lärmpegelbereiche, Berechnungshöhe 10 m (Ehrke 04/2018)

Im Zuge der Planung wurden die Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 in der ungünstigsten Höhe von 10 m im Plangebiet ermittelt (Ehrke 04/2018). Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurden der nach RLS 90 berechnete und gem. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109 mit 3 dB beaufschlagte Straßenverkehrslärm und der nach TA Lärm berechnete Gesamt-Gewerbelärm zum „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 addiert.

Durch die konservativ angesetzte Vorbelastung aus den vorhandenen Werften liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel für die schalltechnisch sichere Dimensionierung der Gebäude im Geltungsbereich auf der sicheren Seite.

Die geplanten Baufelder liegen überwiegend im LPB III, teilweise im LPB II. Zwischen den Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen I und III besteht nur ein geringer Unterschied und im LPB III beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß nur 35 dB für eine Büronutzung, was ist mit den üblichen Bauweisen beim heutigen Stand der Bautechnik ohne besonderen Aufwand zu erfüllen ist. Daher wurde für alle Baufelder der LPB III einheitlich als textliche Festsetzung festgelegt. Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 gelten v.a. für schutzbedürftige Räume im Sinne der Vorschrift, d.h. für Arbeitsräume / Büros sowie im Falle von Betriebswohnungen für Wohn- und Schlafräume und Kinderzimmer.

Unabhängig von der Festsetzung der Lärmpegelbereiche gilt für die zur Peene-Werft gerichtete West-Fassade der geplanten Bebauung entlang der Planstraße (Teilfläche B) dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (d.h. v.a. Arbeitsräume / Büros sowie Wohn- und Schlafräume in Betriebswohnungen) an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster aufweisen dürfen. Die Immissionsrichtwerte können an diesen Fassaden im Plangebiet durch die Vorbelastung aus den vorhandenen Werften zum Teil überschritten werden. Dabei wird die Vorbelastung fast ausschließlich von den für die Peene-Werft getroffenen worst-case-Ansätzen geprägt. Diese Belastung tritt gegenwärtig nicht real auf. Sie kann aber auftreten, wenn die Peene-Werft wieder im Stahlschiffbau bei Vollauslastung im 3-Schicht-Betrieb arbeitet. Feststehende, nicht zu öffnende Fenster (sogenannte Lichtöffnungen) müssen ein Schalldämm-Maß von ≥ 35 dB aufweisen. Falls diese Räume nicht über andere Räume auf natürliche Weise belüftet werden können, sind sie mit einer schallgedämmten aktiven Klima- und Lüftungseinrichtung zu versehen. Passive Lüftungseinrichtungen sind hier ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Fassade wird eine Verletzung der Anforderungen der TA Lärm durch die Entstehung von maßgeblichen Immissionsorten mit Schutzanspruch ausgeschlossen.

Diese Anforderung wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, um einerseits den Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Lärm-Belästigungen zu sichern und andererseits auszuschließen, dass in der Zukunft vom Vorhabenträger oder Dritten Ansprüche gegenüber umliegenden Gewerbe- und Industriebetrieben in schalltechnischer Hinsicht gestellt werden können.

Abbildung 14: Immissionsraster Vorbelastung Peene-Werft nachts, Höhe 1,8 m (Ehrke 04/2018)

Wasserfläche Hafen:

Entsprechend des Hinweises des LUNG M-V in der Stellungnahme v. 01.09.2017: wird die Schutzwürdigkeit der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ vergleichbar einem Mischgebiet nach BauNVO bzw. in Anlehnung an die LAI Hinweise v. 23.03.17 wie eine Kleingartenanlage, nach denen der Schutzbedarf tags 60 dB(A) beträgt und nachts kein Schutzanspruch zuerkannt wird, angesetzt. Aus der Berechnung ist zu erkennen, dass in einem bestimmten Bereich v.a. durch Gewerbelärm der Peene-Werft im Zeitraum nachts Beurteilungspegel von 45 bis 50 dB(A) erreicht werden können (gelb in Abbildung 14). Dieser Bereich der Marina sollte nicht einer nächtlichen Nutzung für Übernachtungen auf den dort liegenden Booten dienen.

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Straßenverkehrsfläche (*Am Kai*). Die Gemeindestraße mündet nach kurzer Strecke in die *Peenemünder Straße* (B111), über die die Urlaubsgebiete auf der Insel Usedom erreicht werden. Die Ortsdurchfahrt ist gemäß Verkehrsmengenkarten 2010 mit knapp 13.000 Kfz/24h stark belastet.

Im Knotenbereich besteht eine lichtsignalanlagengeregelte Fußgängerquerung, so dass trotz des hohen Verkehrsaufkommens auf der *Peenemünder Straße* eine gefahrlose fußläufige Verbindung in die nahe Altstadt (mit Marktplatz, Museumshafen, etc.) gewährleistet ist.

Parallel zur Straße *Am Speicher* besteht der Haltepunkt Wolgast - Hafen der von der Usedomer Bäderbahn bedienten Bahnstrecke Greifswald/ Züssow – Heringsdorf/ Swinemünde, so dass der Standort über eine gute Erreichbarkeit auch für den schienengebundenen ÖPNV bzw. Fernverkehr verfügt. Durch gezielte Vermarktung sollen vor allem Tagesgäste von der Insel Usedom zur Nutzung der Regionalbahn bewegt werden.

Ein 10 m tiefer Streifen entlang der Kaikante wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Hier steht die Aufenthaltsqualität für Besucher und Hafennutzer im Vordergrund („Promenade“). Während der westliche Bereich der Promenade im Anschluss an die Altstadt in städtischem Eigentum verbleiben soll und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet wird, muss der anschließende Abschnitt im Bereich des Sondergebiets – wie das Hafendorf insgesamt - aus Sicherheitsgründen kontrolliert werden. Angesichts der außerhalb der generellen Öffnungszeiten des Hafendorfs damit eingeschränkten Zugänglichkeit ist dieser Abschnitt als private Verkehrsfläche zu kennzeichnen.

Die öffentliche innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen von der Straße *Am Speicher* aus über eine neu gewidmete Stichstraße (Planstraße A) parallel zur Kaianlage. Diese Zufahrt, die auch für die Erschließung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Nachbargrundstücke erforderlich ist (Flst. 67/1, 64/10), stellt die Hauptzufahrt vor allem für die Tagesbesucher dar. Am Ende der öffentlichen Stichstraße wird eine Lkw-taugliche Wendeanlage vorgesehen, so dass die Straße auch für die Entsorgungswirtschaft problemlos befahrbar ist.

Abbildung 15: Querschnitt Planstraße A - Parkplätze – öffentliche Promenade

Abbildung 16: Querschnitt Planstraße B (Privatstraße)

Eine zweite Zufahrtsmöglichkeit ins Plangebiet besteht bereits von der Straße *Am Speicher* über die vorhandene Privatstraße im Bereich der Hausboot Werft Peenestrom GmbH (öffentliche Sicherung erfolgt über Baulasteintrag). Diese Privatstraße wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zur Kaikante im Südosten verlängert, so dass für den gesamten Bereich eine private rückwärtige Anlieferungsstraße entsteht, was Voraussetzung für die Gestaltung der Freiflächen als autofreier Erlebnisbereich ist. Über die Privatstraße werden auch die Werkstätten der angrenzenden Haubootwerft erschlossen. Da der Straße der Charakter einer rückwärtigen Versorgungsstraße zukommt, wird ein Ausbau ohne seitliche Fußwege vorgesehen.

Alle Straßen müssen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeu-

ge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist. Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan, etc.) der Verkehrsbehörde rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auf öffentlichen Straßen auswirken, müssen die Unternehmer 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 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.

Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale" Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

Bei den gleichfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung normierten Steganlagen handelt es sich ebenso wie bei den Parkplätzen um private Anlagen.

Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei sind gemäß Stellplatzsatzung anzusetzen:

- für Läden 1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsnutzfläche,
- für Gaststätten und Vergnügungsstätten 1 Stellplatz je 10 qm Gastraum,
- Räume mit Besucherverkehr 1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche,
- für Verwaltungs- und Büroräume 1 Stellplatz je 40 qm Nutzfläche,
- für Bootsliegeplätze 1 Stellplatz je 4 Liegeplätze.

Für Freizeiteinrichtungen sowie Ausstellungs-/Eventflächen werden in der Stellplatzsatzung keine gesonderten Richtzahlen genannt.

Der Stellplatznachweis ist im Bauantrag zu führen; insgesamt kann überschlägig von folgendem Bedarf ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Lager- und Nebenflächen kann realistisch mit erdgeschossigen Hauptnutzflächen von rund 2.000 qm bzw. mit Nutzflächen innerhalb der Gebäude insgesamt in einer Größenordnung von rund 2.500 qm gerechnet werden, die sich voraussichtlich zu ca. zwei Dritteln auf Freizeiteinrichtungen (wie Dungeons mit Kindererlebniswelt 750 qm, ergänzende Event-/Veranstaltungsflächen) und Läden sowie zu einem Drittel auf Gastronomie verteilen.

Für die städtebauliche Plausibilisierung des Stellplatzansatzes wird von folgenden Zahlen ausgegangen:

Nutzung	*Stellplatzschlüssel*		*erforderliche Stellplätze*
Freizeiteinrichtungen, Event- / Veranstaltungsflächen, Dienstleistungen	1 je 30 qm Nutzfläche	ca. 850 qm Nutzfläche	**ca. 28**
Läden /	1 je 40 qm VK	ca. 800 qm VK	**ca. 20**
Gaststätten	1 je 10 qm Gastraum	ca. 625 qm Gastraum (ca. 850 qm gesamt)	**ca. 62**
Bootsliegeplätze	1 je 4 Liegeplätze	70-100 Liegeplätze	**18-20**
Gesamt			**ca. 130**

Die notwendigen Stellplätze sind nach § 5 der Stellplatzsatzung auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen. Im Plangebiet stehen ausreichend Flächen zur Verfügung (vgl. städtebaulicher Entwurf, Abbildung 12).

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung als Umschlagplatz sowie wegen seiner Geschichte als früherer Teil des Betriebsgeländes der Werft bislang medientechnisch nicht öffentlich erschlossen. Es bestehen private Versorgungsleitungen, die aufgrund der eigentumsrechtlichen Aufteilung zukünftig nicht mehr nutzbar sind. Im Zuge der Umnutzung muss daher eine Neuerschließung des Plangebiets erfolgen.

Nutzbare öffentliche *Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen* des Zweckverbands sind im Anschluss an das Plangebiet vorhanden. Die Anlagen sind nach ersten Prüfungen ausreichend dimensioniert, so dass ein Anschluss des Bauvorhabens möglich ist. Bei einer beabsichtigten Übertragung der Trink- und Abwasseranlagen in die Zuständigkeit des Zweckverbandes, ist mit dem Zweckverband eine Vereinbarung abzuschließen. Darin sind die innere und äußere Erschließung, die Kosten, die Zuständigkeiten während der Planung und der Herstellung sowie der Übertragungszeitraum für die Betreibung des Anlagenbestandes zu regeln.

Anschlusspunkte für die Trinkwasserversorgung stehen in der Straße *Am Speicher* zur Verfügung. Die derzeit in Verlängerung des Bahnübergangs im Bereich der Planstraße A bestehende alte Trinkwasserleitung ist derzeit noch in Betrieb, kann jedoch nicht für die Erschließung des Planbereiches genutzt werden und wird daher in Zukunft entfallen.
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.

Das anfallende *Abwasser* ist gemäß § 40 (1) LWaG dem Beseitigungspflichtigen, hier dem Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Festland Wolgast" zu überlassen. Dies gilt auch für die im Bereich des Hafens z.B. auf den Booten anfallenden Abwässer. Für die Hafenanlage wird an der Kaikante eine Fäkalienabsauganlage gebaut. Im Bereich der Straße *Am Speicher* verläuft eine Abwasserdruckleitung (DN 90), die im Bereich des Busbahnhofs in einen Freigefällekanal DN 200 mündet.
Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Niederschlagswasser kann, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken versickert werden. Angesichts der angestrebten hohen Versiegelung sowie der Lage direkt am Wasser bzw. im Hafen ist jedoch eine Ableitung in die Wasserfläche des Stadthafens bzw. des Peenestroms (Gewässer 1. Ordnung, Küstengewässer) sinnvoll. Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze) ist vor der Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) zu reinigen. 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 1. Ordnung) eine wasserrechtliche

Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu beantragen.
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer 1. Ordnung ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen.

Der Zweckverband plant für das Jahr 2017 die Herstellung einer Niederschlagswassersammelleitung in der Straße *Am Speicher* mit Einleitstelle an der Kaikante (E 09 neu). Bislang ist nur der Anschluss der Straße *Am Speicher* und der Anliegergrundstücke vorgesehen.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. 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.
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.

Die *Löschwasserversorgung* kann durch Entnahme aus dem Hafenbecken erfolgen. Hierzu werden in der Erschließungsplanung frostfreie, befestigte Wasserentnahmestellen gem. DIN 14210 als Löschwassersauganschluss oder -saugschacht vorgesehen.
Die Entfernung zur Löschwasserentnahmeeinrichtung lässt sich aus dem Hinweis unter Punkt 6.3 des Arbeitsblattes W 405 ableiten. Hier wird auf die Entfernung zu einer Löschwasserentnahmestelle im Bereich des öffentlichen Trinkwasserrohrnetzes hingewiesen. Es heißt: „Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Da die örtliche Feuerwehr allerdings auf dem Einsatzwagen nur über eine Schlauchlänge von 120 m verfügt, sind geringere Abstände sicherzustellen. Die drei notwendigen Löschwasserentnahmestellen werden nach Abstimmung mit der Stadt und auf der Grundlage der Erschließungsplanung in der Örtlichkeit festgelegt. Dabei sollte auch die für die angrenzenden Siedlungsbereiche erforderliche Löschwasserversorgung berücksichtigt werden.
Die Entnahmestellen an der Kaikante liegen im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche (Breite 10 m) und sind für die Feuerwehr gut erreichbar. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche wird die erforderliche Bewegungsfläche entlang der Kaikante auf einer Breite von 6,0 m ergänzend als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gekennzeichnet. Eine Sicherung der Zufahrt sowie der Aufstellfläche im öffentlichen Raum ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist derzeitig nur bedingt *elektrotechnisch* erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden. Derzeit besteh im Bereich der Planstraße A eine 20 kV-Leitung, die zu einer Trafostation im Bereich der geplanten Rezeption führt.
Zu gegebenem Zeitpunkt ist der neue Leistungsbedarf beim Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden. Ggf. ist weiterhin eine Trafostation vorzusehen, der Platzbedarf für eine Kompakt-Trafostation beträgt in etwa 2 m x 3 m zuzüglich 1 m allseitiger Umpflasterung.
Elektrischen Anlagen dürfen in keinem Fall eigenständig umverlegt bzw. überbaut werden. Voraussichtlich werden Umverlegungen bzw. Baufeldfreimachungen erforderlich, die rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen sind.

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der *Gasversor-*

gung Vorpommern Netz GmbH. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Anschlusspunkte stehen im Bereich der Straße *Am Speicher* in Höhe des Bahnübergangs sowie in der Planstraße A zur Verfügung. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Für die *telekommunikationstechnische* Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die Planung benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH als Leitungsträger frühestmöglich Angaben über die geplante Parzellierung, die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück, den geplanten Ausführungszeitraum sowie evtl. neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im Plangebiet. Eine Entscheidung in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau erfolgen soll, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung erfolgen,
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Im Plangebiet gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von *Abfällen* im Landkreis Vorpommern-Greifswald in der jeweils aktuellen Fassung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS). Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig zu planen und herzurichten. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" - BGV D 29), und dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung' BGV 0 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege 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.
Im Bereich der Wendestelle im Baugebiet wird an zentraler Stelle eine rund 3,0 / 10,0 m große Fläche für die Abfallentsorgung ausgewiesen, auf der Wertstoffcontainer aufgestellt werden sollen.
Anlaufenden Schiffe sind ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 5 Schiffsabfallentsorgungsgesetz ist durch den Hafenbetreiber ein Abfallbewirtschaftungsplan aufzustellen, der einer gesonderten Genehmigung durch die zuständige Behörde (gem. § 13 (2) SchAbfEntG M-V die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als untere Abfallbehörden) bedarf. Der zuständigen Behörde ist der aufgestellte Abfallbewirtschaftungsplan für den Hafen vom Betreiber des Hafens zur Genehmigungserteilung vorzulegen.

Sonstige Hinweise für die Erschließung / Bebauung

Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen derzeit keine Anhaltspunkte zu einer Munitions- oder Kampfmittelbelastung des B-Plangebietes vor. Sollten im Verlauf der Umsetzung des B-Planes trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.
Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen, ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes. Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 LBauO M-V i. V. m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen. Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und

Ordnungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich die Erfordernis des Arbeitgebers eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).

Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.

2.5) Flächenbilanz

Die knapp 3.1 ha bisherige Gewerbe- und Verkehrsfläche werden zu annähernd gleichen Teilen als Sondergebietsfläche sowie als (öffentliche und private) Verkehrsfläche umgenutzt. Die Flächen um den als Biotop gesetzlich geschützten Teich werden als Grünflächen aus dem Baugebiet herausgenommen und dauerhaft als grüne Pufferfläche gesichert. Mit einem Versiegelungsgrad von maximal 80 % liegt die zukünftige Versiegelung geringer als der Bestand auf den zentralen Gewerbegrundstücken.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Fläche***	***zulässige Grundfläche Gebäude***	***zulässige. Versiegelung***
SO Hafen	13.254 qm	3.976 qm	10.603 qm
Wasserfläche/Hafen incl. Steganlage	13.516 qm	--	617 qm (5.213 qm)*
Verkehrsfläche landseitig	15.097 qm	--	15.097 qm
davon öffentlich	2.441 qm		
davon privat	12.656 qm		
Grünfläche	1.772 qm	--	--
Biotop	2.322 qm		
Gesamtgebiet	**45.961 qm**	**3.986 qm**	**26.317 qm**

* Fläche für Liegeplätze

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen. Mit der Planung werden Flächen für gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Büronutzungen) entwickelt. Die touristische Ausrichtung des Hafens ermöglicht Synergien für die gewerbliche Wirtschaft (Hausboot Werft Peenestrom GmbH; Einzelhandel im Bereich Altstadt).
  Dabei sind zusätzliche immissionsrechtliche Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld, insb. für die nahe Peene-Werft, durch Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen zum Schutz der Betriebe / der bestehenden Arbeitsplätze auszuschließen. Im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose (Ehrke 4/2018) wurde nachgewiesen, dass die Schutzbedürftigkeit der neuen Anlagen im Plangebiet nicht zu Einschränkungen für

die bestehenden gewerblichen Nutzungen führt und dass die Zusatzbelastung durch die neuen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet auf die Gesamtbelastung der relevanten schutzbedürftigen Immissionsorte in der Umgebung keine Rolle spielt.

- Die *Belange des Tourismus*. Insgesamt entstehen durch die Öffnung des bisherigen Hafengebiets für die breite Öffentlichkeit neue attraktive Aufenthaltsbereiche mit Wasseranschluss. Durch die touristische Aufwertung des Stadthafens werden für Wolgast neue Gästeschichten erschlossen (Bootstouristen, Tagesbesucher v.a. aus den Seebädern und Erholungsorten auf der Insel Usedom), was auch die bestehenden fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetriebe in der Altstadt sowie auf der Schlossinsel unterstützt. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs entspricht grundsätzlich der raumordnerischen Einstufung des Wolgaster Stadtgebiets als Tourismusentwicklungsraum nach RREP VP.

- Die *Belange des Einzelhandels*, insb. unter dem Aspekt des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche und wohngebietsnaher Nahversorgungsstandorte im Sinne § 1 (6) Nr. 4 BauGB. Eine Konkurrenz mit dem innerstädtischen Einzelhandel wird durch eine touristische Ausrichtung vermieden, die durch die vergleichsweise geringe Größe der einzelnen Einheiten abgesichert wird (Läden nur bis 200 qm Verkaufsflächen und damit keine klassische Nachversorgung bzw. Fachmärkte). Zudem bleibt die Einzelhandelsnutzung auf einen Teilbereich des Baugebiets beschränkt (Teilfläche B mit max. 2.330 qm zulässiger Bruttogrundfläche) und wird hier wiederum nur im Erdgeschoss zugelassen. Die Zweckbestimmung als Sondergebiet „Hafen“ erfordert eine Nutzungsmischung, so dass eine dem Gebietscharakter (d.h. der festgesetzten Eigenart des Baugebiets) zuwiderlaufende ausschließliche Konzentration auf Läden in Teilfläche B nach § 15 BauNVO im Vollzug verhindert werden kann. Angesichts der Lage des Plangebiets abseits der Verkehrsströme ist einzuschätzen, dass es ohne eine starke Erlebnisorientierung (d.h. größere Gastronomie- und Freitzeit-/Eventbereiche, die die für Läden verfügbaren Erdgeschossflächen weiter deutlich verringern) und damit ohne ein eigenständiges alternatives Kompetenzprofil aus wirtschaftlichen Gründen überhaupt nicht zu nennenswerten Einzelhandelsansiedlungen kommen wird.
  Großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 BauNVO (d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren) bleibt planungsrechtlich ausgeschlossen.

- Die *Belange des Naturschutzes*: Der Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und beinhaltet gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.
  Beim Plangebiet handelt es sich bisher um einen Bereich nach § 34 BauGB, der vollständig versiegelt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Mit der Planung werden die Ziele des naturschutzfachlichen Küstenschutzes befördert, indem die Versiegelung im Uferbereich reduziert und eine Zugänglichkeit des derzeit gesperrten Areals entlang des Ufers für die Öffentlichkeit gesichert wird.
  Nach § 20 (1) NatSchAG M-V 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. Das Biotop (Teich) wird durch eine umlaufende Grünfläche als Puffer vor baulichen Nutzungen geschützt.
  Durch die Planung neu zugelassene Eingriffe sind nach § 1a BauGB entsprechend der städtebaulichen Eingriffsregelung zu bewerten und auszugleichen. Der Ausgleich wird durch externe Maßnahmen erbracht (Beteiligung an Ökokonto), deren Durchführung vertraglich abgesichert werden.
  Das Plangebiet stellt einen Lebensraum geschützter Tierarten dar (Fledermausquartiere in Altbebauung). Die Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Artenschutzfachbeitrag nachgewiesen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 34 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist allgemein zu berücksichtigen, dass durch die Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags (Aufgabe der Betriebsgenehmigung für den Hafen) die bisherigen, vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Schwerlastverkehr) wegfallen und damit die Wohnsituation im näheren Umfeld, vor allem jedoch auf der nördlich des Hafenbeckens

liegenden Schlossinsel, deutlich verbessert wird. Der Immissionsrichtwert wird an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes durch die einzelnen Nutzungen / Anlagen um jeweils mehr als 10 dB unterschritten. Diese bestehenden Immissionsorte befinden sich also nicht im Einwirkungsbereich der neu zuzulassenden Anlagen (vgl. Ehrke 04/2018). Die Planung trägt also in der Umgebung nicht zur weiteren Erhöhung der Geräuschimmissionen bei.

Durch die Planung entstehen neue Nutzungen im Umfeld der bestehenden gewerblichen Nutzungen, die im Sinne § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) auch bei zukünftigen immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Dabei sind die möglichen Auswirkungen von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG und von schweren Unfällen gleichrangig zu bewerten.

Der zum Schutz der Betriebe angemessene Abstand muss auch zukünftig eine Entwicklung und somit das Recht des Betreibers auf Bestandserhaltung und auf betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten der Hausboot Werft Peenestrom GmbH, der nahen Peene-Werft und der Ceravis AG berücksichtigen. Dem wird in der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose durch die Berücksichtigung der Vorbelastung Rechnung getragen (vgl. Geräuschimmissionsprognose, Ehrke 04/2018). Bei der Bewertung sind in der Umsetzung bestehende Einschränkungen durch bereits vorhandene schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen (z.B. im Bereich der Schlossinsel).

Durch die strikte Begrenzung der planinduzierten Zusatzbelastung verhindert der Bebauungsplan, dass das den bestehenden gewerblichen Nutzungen bislang zur Verfügung stehende Lärmkontingent verringert wird. Angesichts der Irrelevanzklausel nach Abschnitt 2.2 TA-Lärm (Einwirkungsbereich einer Anlage) sind die entsprechend begrenzten planinduzieren Geräusche auch in zukünftigen Genehmigungsverfahren nicht als Vorbelastung zu berücksichtigen

- Die CERAVIS Real Estate GmbH (früher Pommerscher Landhandel) grenzt mit ihren Flächen im Westen an das Plangebiet an. Derzeit findet kein regulärer Geschäftsbetrieb statt. Mit dem Erlöschen der Betriebsgenehmigung des Hafens sowie dem Abbau der Umschlaganlagen ist auch die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für Errichtung und Betrieb einer Schiffsbeladeanlage hinfällig. Im Frühjahr 2018 wurde die Stilllegung gem. BImSchG durch die Ceravis AG dem STALU als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde offiziell angezeigt.
  Nach Aussage des Betriebs soll jedoch die frühere gewerbliche Nutzung, konkret: die Getreideverfassung nach der Ernte und die Lagerung und den Verkauf von Düngemitteln, wieder aufgenommen werden. Die Ceravis GmbH kann dabei auf Grundlage der Baugenehmigung (Genehmigung vom 21.10.1994 für die Errichtung einer Getreidelagerhalle) in der bestehenden Halle z.B. die genehmigungsfreie Lagerung von Getreide durchführen, aber auch andere gewerbliche Tätigkeiten aufnehmen. Voraussetzung ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung. Die nächstgelegenen Immissionsorte sind gemäß Geräuschimmissionsprognose (Ehrke 04/2018) die IO23 bis 26 im MI sowie gegenüber des Halleneinganges die kritischeren Immissionsorte IO28 bis 31 auf der Schlossinsel im WA.
  Eine gewerbliche Nutzung ist auch zukünftig zulässig, da die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt und sich die Gebietscharakteristik der Umgebung nicht in Richtung Misch- oder Wohngebiet verändert. Die zulässigen Lärmemissionen werden bei zukünftigen immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren wie bisher von der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Betriebs bestimmt (z.B. Am Speicher 4, Kronwiekstraße 3 bis 11, Hafenstraße 13), da für das Plangebiet die Orientierungswerte eines Gewerbegebiets anzusetzen sind. Die derzeitige Vorbelastung durch Gewerbelärm, insbesondere durch die Peene-Werft, ist zu berücksichtigen.

  Durch die Planung entstehen für eine mögliche gewerbliche Nutzung der CERAVIS Real Estate GmbH keine Einschränkungen. Das Sondergebiet „Hafen“ dient ausschließlich gewerblichen Nutzungen. Eine Wohnnutzung im Sinne §§ 3, 4, 4a, 6 BauNVO ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen und wäre auch bereits aufgrund des innerhalb des Sondergebiets selbst erzeugten Lärms unverträglich (z.B. Biergartenlärm, Verkehrslärm auf Betriebsgrundstücken). Als schalltechnische Orientierungswerte wurden tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) festgesetzt, wobei die niedrigeren Werte für Gewerbelärm gelten. Die Werte orientie-

ren sich an den Orientierungswerten nach DIN 18009 für Gewerbegebiete. Direkt angrenzend an das Betriebsgelände setzt der Bebauungsplan umfangreiche öffentliche (nördlich) wie private (östlich) Verkehrsflächen fest, die immissionsrechtlich keine Schutzbedürftigkeit erfordern (öffentliche und private Parkplätze).
In der Geräuschimmissionsprognose (Ehrke 04/2018) wurden für die bestehende Getreidelagerhalle der Ceravis GmbH zwei unterschiedliche Prognosefälle durchgerechnet. Bei Berücksichtigung der außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorte wurden die Immissionsrichtwerte auch innerhalb des Plangebiets unterschritten.

Ungeachtet der Möglichkeiten der Beibehaltung bzw. Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung ist es langfristiges Planungsziel der Stadt, dass generell emittierende sowie schwerverkehrserzeugende Nutzungen aus dem inneren Stadtgebiet und dem Stadthafen verdrängt werden sollen. Als Voraussetzung hierfür hat die Stadt den Südhafen als alternativen Standort (mit Möglichkeit für gewerblichen Güterumschlags) entwickelt. Dem Betrieb wurde seitens der Stadt ein Grundstückstausch mit städtischen Flächen im Südhafen, angrenzend an einen anderen Betriebsstandort des Betriebes bei finanzieller Entschädigung für die bestehende Halle angeboten. Alternativ wurde der Ankauf der innerhalb des Sanierungsgebiets liegenden unbebauten Flächen zum amtlich festgestellten Bodenwert angeboten.

- Südlich des Plangebiets liegen in einem Abstand von 100 m die Betriebsflächen der Peene-Werft. Die Peene-Werft ist Inhaberin einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für den Betrieb einer Anlage zum Bau von Schiffen aus Metall (Werft) am Standort Schiffbauerdamm 1. Mit einer nachträglichen Anordnung vom 30.9.2003 hat das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde für den Werftbetrieb die folgenden Immissionsrichtwerte festgelegt: Tagsüber soll ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und in der Nacht ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte dabei tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen sind also Immissionshöchstwerte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts bei dem Werftbetrieb zulässig.

  Im Rahmen ergänzender immissionsrechtlicher Genehmigungsverfahren wurde davon ausgegangen, dass die zulässigen Emissionskontingente durch den bestehenden Betrieb bereits ausgeschöpft sind und nur noch solche Erweiterungen zugelassen werden können, deren Zusatzbelastung an den bestehenden relevanten Immissionsorten (bestehende Wohnbebauung im Umfeld) nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Geräuschbelastung führt.

  Durch die Planung entstehen gegenüber besagter Genehmigung für die Werft keine Einschränkungen, weder durch Heranrücken neuer schutzbedürftiger Nutzungen noch durch eine evtl. bei zukünftigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende weitere Vorbelastung.

  - Durch die strikte Begrenzung der planinduzierten Zusatzbelastung verhindert der Bebauungsplan, dass das der Werft zur Verfügung stehende Lärmkontingent verringert wird und damit die Interessen der Werft nachteilig betroffen werden. Angesichts der Irrelevanzklausel nach Abschnitt 2.2 TA-Lärm (Einwirkungsbereich einer Anlage) sind die entsprechend begrenzten planinduzieren Geräusche auch in zukünftigen Genehmigungsverfahren nicht als Vorbelastung zu berücksichtigen.
  - Das Sondergebiet „Hafen“ dient ausschließlich gewerblichen Nutzungen. Entsprechend orientieren sich die schalltechnischen Orientierungswerte an den Orientierungswerten nach DIN 18009 für Gewerbegebiete. Durch das Plangebiet entstehen keine zusätzlichen / verschärften Anforderungen. Durch die Festsetzung unter I.1.3, d.h. durch das Vorsehen von nicht zu öffnenden Fenstern an den zur Werft gelegenen Fassaden für schutzbedürftige Räume im Sinne DIN 4109 (d.h. Arbeitsräume / Büros), ist sichergestellt, dass keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm auf der der Werft zugewandten Seite entstehen.

  Das LUNG M-V als maßgebliche Immissionsschutzbehörde hat mit Schreiben vom 17.06.2018 bestätigt, dass sich aus der neuen Nutzung keine Auflagen und Einschränkungen für Arbeiten auf dem Werftgelände und den angrenzenden Gewerbegrundstücken erge-

ben werden.

Damit trifft der Bebauungsplan für die zugelassenen Nutzungen eine angemessene, d.h. auf einem realistischen Werftbetrieb abstellende Vorsorge. Der zur Bemessung des Eigenschutzes der zukünftigen Nutzungen im Plangebiet unterstellte Werftbetrieb übersteigt lärmmäßig den derzeitig genehmigten Werftbetrieb und berücksichtigt auch künftige Entwicklungsmöglichkeiten; dabei sind die bestehenden Immissionsorte u.a. in der Kronwiekstraße sowie der Hafenstraße zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie möglicherweise vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 2013, Heft 2 sowie gem. Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in den Küstengewässern Mecklenburg-Vorpommerns, 2011 (beides Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt. Weiterhin liegen insb. folgende Fachgutachten und sonstigen umweltrelevanten Informationen vor:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durch Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin 10/2016 (Berg 2016),
- Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 29 der Stadt Wolgast „Am Stadthafen“, Ingenieurbüro, AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunter Ehrke Beratender Ingenieur, Stralsund 04/2018 (Ehrke 04/2018),
- Ergebnisse der Phasenmessung und Probenahme von Grundwasser am Standort A 08 Wolgast, ehem. Tanklager Am Hafen hier: Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des LK VG.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben:

Bei der Umweltprüfung lagen die aktuellen Ergebnisse der Beprobung der Grundwassermessstellen (WLG 11/04, WLG 12/04, WLG 5/96 und WLG 8/01) anfänglich nicht vor, wurden aber bis zur Satzungsbeschluss fertiggestellt. so dass eine aktualisierte Gefahrenbewertung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung stattfinden konnte. Die Beprobung wurde durch das STALU veranlasst.

Die Geräuschimmissionsprognose (Ehrke 04/2018) erfolgte mit dem Programmsystem LIMA erfolgten mit einem möglichen Fehler von maximal 0,3 dB. Bei der Berechnung werden an den Immissionsorten jeweils all die Emittenten vernachlässigt, die in ihrer Summe diesen Fehler nicht überschreiten. Die Hinsichtlich der Emittenten getroffenen Annahmen zu den Geräuschen liegen an der oberen Grenze der zu erwartenden Belastungen. Die Prognose liegt damit auf der sicheren Seite.

Insgesamt bestanden damit keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Realisierung des Vorhabens wird aus dem derzeit gewerblich genutzten Hafengelände ein für den Tou-

rismus ausgebautes Ausflugsziel geschaffen. Derzeit ungenutzte Gebäude und Erschließungsflächen werden entweder abgebrochen oder saniert bzw. umgebaut und wieder in Nutzung genommen.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Anlagebedingt entstehen landseitig keine erheblichen Eingriffe, da das Gelände bereits weitestgehend befestigt und Bestandteil des Innenbereichs nach § 34 BauGB ist. Das geplante Maß der Flächenversiegelung wird sich gegenüber dem Bestand nicht erheblich verändern und entspricht dem auch in Gewerbegebieten üblichem Maß (vgl. § 17 BauNVO). Das bestehende Kleingewässer (Biotop) wird erhalten und durch einen grünen Pufferstreifen gesichert.
Durch die Neubebauung wird das Orts- und Landschaftsbild in positivem Sinne neu gestaltet; mit Ausnahme der ganz am südöstlichen Rand des Plangebiets liegenden Teilfläche C wird die neu hinzutretende Bebauung auf eine Gebäudehöhe von rund 8,5 m über Gelände begrenzt.

Wasserseitig wird mit der Anlage von Stegen für die geplante Nutzung als Marina die Wasserfläche des Stadthafens dauerhaft überschattet. In geringem Flächenumfang werden für die erforderlichen Befestigungspfosten Versiegelungen verursacht.

Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen von den landseitigen Nutzungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu erkennen.
Durch den touristischen Ausbau werden die bisher vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (Seehafen mit gewerblichem Güterumschlag / Schwerverkehrt und dadurch bewirkte Lärm- und Staubemissionen) zukünftig wegfallen. Im Gegenzug entstehen v.a. Lärm durch Nutzung der Freibereiche (Biergartenlärm) sowie zusätzlicher Pkw-Verkehr (v.a. Tagesbesucher). Die entstehende Lärmentwicklung wurde gutachterlich untersucht und die Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte in der Nachbarschaft ist funktionsbedingt nicht gefährdet und kann in anschließenden Genehmigungsverfahren (u.a. durch Berücksichtigung von Betriebszeiten) sichergestellt werden.
Durch die Umnutzung in ein touristisch ausgerichtetes Sondergebiet wird das Plangebiet zukünftig durch starken Besucherverkehr geprägt (v.a. Tagesgäste). Der nicht auszuschließende Besucherdruck auf bisher weniger intensiv beanspruchte Bereiche im direkten Umfeld des Teichs verursacht mittelbare Eingriffswirkungen auf das vorhandene Biotop OVP03835 mit umgebendem Gehölzbestand.

Wasserseitig wird die aktuell zulässige Nutzung als Wirtschaftshafen entlang der Kaikante zugunsten der Liegeplätze für größenabhängig 70 bis 100 Boote aufgegeben. Die Wirkungen auf das Hafenbecken unterscheiden sich durch die geringe Tauchtiefe der Sport- und Freizeitboote im Vergleich zur zulässigen Nutzung von Frachtschiffen, für welche die Hafentiefe 6,50 m hergestellt wurde. Das Befahren der Bundeswasserstraße unterliegt den Regelungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes.

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, sachgerechter Umgang mit belastetem Bodenaushub, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden. Der Baustellenverkehr entspricht qualitativ dem bisherig regelmäßig auftretenden Schwerverkehr für den gewerblichen Güterumschlag, der mit Fertigstellung der neuen Nutzungen zukünftig entfällt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Das Gebiet würde in seinem jetzigen Bestand als Hafengelände erhalten bleiben. Für die gewerbliche Nutzung besteht Baurecht nach § 34 BauGB im Rahmen des Einfügegebots. Ohne Bauleitplanung wäre ein weiterer Ausbau der Gewerbenutzung z.B. durch Ausbau der Lagerplätze oder Neubauten von Lager- und Werkstattgebäuden zulässig und damit anzunehmen. Dabei kann es auch zu gewissen Störwirkungen auf den derzeit eher ver-

steckt liegenden Teich kommen (z.B. Intensivierung und Heranrücken gewerblicher Nutzungen etwa mit Gebäuden / Lagerplätzen, dadurch Licht- und Lärmemissionen z.B. durch Verkehr oder Güterumschlag).

Bei anhaltender gewerblicher Nutzung würde auch die Immissionsbelastung (durch Güterumschlag und Schwerverkehr) für die benachbarten Wohngebiete (Schlossinsel und Altstadt) bestehen bleiben.

Wasserseitig würde bei Nichtdurchführung der Planung die Nutzung der Liegeplätze für den gewerblichen Güterumschlag aufrechterhalten werden, so dass das innerstädtische Plangebiet weiterhin vom Schwerverkehr angefahren würde.

Die Nichtdurchführung der Planung würde damit den Verzicht auf die Behebung von städtebaulichen Missständen, sowie einer hochwertigen Entwicklung von baulich vorgenutzten, innenstadtnahen Flächen bedeuten.

Alternativen:

Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Mit der Entwicklung des Südhafens wurden die Voraussetzungen geschaffen, um den gewerblichen Güterumschlag aus der Innenstadt herauszulegen und die innenstadtnahe Fläche im Sinne einer hochwertigen, der Lagegunst entsprechenden Nutzung zu entwickeln.

Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein bereits bebautes, durch großmaßstäbliche Gebäude und umfangreiche flächige Versiegelung geprägtes Areal, so dass die Konversion (Nachnutzung) als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Zielstellung des Bodenschutzes entspricht (vgl. § 1a BauGB).

3.2.2) Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetzte und Fachpläne.

Fachgesetzte:

Entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) sowie der gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Dabei sollen nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
Durch die Umnutzung bislang gewerblich genutzter Hafenflächen wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden; zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht.

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). 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 auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Boden-veränderungen zu treffen.
Durch Sicherung der bekannten Altlast sowie fachgerechte Entsorgung kontaminierter Böden während der Baumaßnahmen werden die Forderungen des Bodenschutzes erfüllt.

Entsprechend der Grundsätze des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) der Nachweis zu

führen, dass die Geräuschemissionen nicht zu schädigenden Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen für die Betroffenen im B-Plan-Gebiet und seiner Umgebung führen. Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärmminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.
Durch die strikte Begrenzung der planinduzierten Lärmbelastung wird verhindert, dass die Lärmbelastung an den maßgeblichen immissionsorten in der Umgebung zunimmt. Angesichts der Irrelevanzklausel nach Abschnitt 2.2 TA-Lärm (Einwirkungsbereich einer Anlage) sind die entsprechend begrenzten planinduzieren Geräusche auch in zukünftigen Genehmigungsverfahren nicht als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. (§1 (2) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechen-den Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Biotopkartierung mit Identifizierung der geschützten Biotope, sodass der Biotopschutz bei der Planung und Umsetzung beachtet wird.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach §18 NatSchAG M-V verboten. Geschützte Einzelbäume im Plangebiet werden erfasst und zum Erhalt festgesetzt.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Es werden Festsetzungen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktion getroffen sowie Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Anlagenplanung auftreten können, zu vermeiden.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutz-gesetz, BBodSchG). Im Geltungsbereich sind Altlasten bekannt, die in ihrer flächigen Ausdehnung gekennzeichnet werden.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sons-

tigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch eine gutachterliche Schallemissionsprognose. Die Einhaltung der einschlägigen Orientierung- und Grenzwerte wird an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Die Herstellung von Oberflächengewässern sowie Eingriffe in das Grundwasser sind darüber hinaus nicht Gegenstand der Planung.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (§ 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

Fachplanungen:

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP 2003) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Wolgast. Gemäß allgemeiner Grundsätze für die Entwicklung von gewerblich genutzten Siedlungsbereichen (3.4.7) soll die bauliche Entwicklung vorwiegend u.a. durch die Umnutzung von bebauten Flächen erfolgen. Bei der Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob Habitate für Kleinsäuger, Fledermaushabitate oder Nistmöglichkeiten betroffen sind.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) konkretisiert die landesweiten Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogramms für die Planungsregion Vorpommern. Für das Stadtgebiet von Wolgast erfolgen in den Karten III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung) und IV (Ziele der Raumentwicklung) keine Aussagen. Der Peenestrom, vor allem seine östliche Hälfte, ist als Bereich ungestörter Naturentwicklung festgelegt. Vorrangig ist aufgrund der stark beeinträchtigten Gewässergüte die Regeneration. Gleichzeitig sind wasserseitig die besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten im EU-Vogelschutzgebiet. Die Aussagen des GLRP beziehen sich jedoch grundsätzlich nicht auf in wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen / Baugebiete.

Abbildung 17: GLRP VP, Karte III (Nordteil), ohne Maßstab

Die ausgewiesenen Schutzgebiete sind zudem in der Bestandsaufnahme unter 1.4.2 aufgeführt.

3.2.3) Zustand und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Klima

Bestand: Das UG gehört großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund der geringen Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten.

Das Wolgaster Hafengelände, mit den bereits langjährig bestehenden Gebäuden und Erschließungsflächen, ist zu einem hohen Grad versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Dies wird als Vorbeeinträchtigung betrachtet, welche durch das Vorhaben kaum verstärkt wird.

Bewertung: Das Lokalklima im Plangebiet wird bereits durch die umfangreichen versiegelten Flächen beeinflusst. Aufgrund der Lage direkt an der Küste bzw. am Peenestrom sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort keine klimatischen Belastungen auf. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Eine Versiegelung von derzeit unversiegelten Flächen im Plangebiet ist nicht geplant. Der Bau von neuen Gebäuden bzw. der Ausbau von Erschließungs- und Stellplatzflächen erfolgt auf bereits versiegelten Flächen. Das Vorhaben (Neubau Hafendorf Wolgast) ist im klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Das vorhandene Gewässerbiotop mit umgrenzenden Baum- und Strauchbeständen bleibt erhalten.

Zustand nach Durchführung: Nach Umsetzung des Vorhabens wird der Wolgaster Stadthafen über ein neues regional frequentiertes Ausflugsziel mit verschiedensten Infrastrukturangeboten und Versorgungseinrichtungen verfügen. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen. Die bisher vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (Seehafen mit gewerblichem Güterumschlag und dadurch bewirkte Lärm- und Staubemissionen) werden zukünftig wegfallen und damit die Belastung gemindert.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Plangebiet ist das bereits voll versiegelte Wolgaster Hafengelände inklusive vorgelagertem Bereich des Hafenbeckens (Stadthafen als Seitenkanal des Peenestroms). Weiterhin befindet sich ein kleines Gewässerbiotop etwa mittig im Plangebiet.

Der Peenestrom wird im betreffenden Abschnitt als Gewässer I. Ordnung und Bundeswasserstraße geführt. Es gelten die Auflagen der §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Bis Ende 2009 wurde der Peenestrom als Seewasserstraße auf 7,50 Meter vertieft. Diese Vertiefung ermöglicht Schiffen mit einer Zuladung 3500 Tonnen den Strom zu befahren. Der Stadthafen von Wolgast weit eine Wassertiefe von 6,5 m auf.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes (landseitig) wird mit <= 5 m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 0,0 m. (Umweltkarten M-V; LUNG). Den Belangen des Grundwasserschutzes ist aufgrund der Grundwassernähe eine besondere Bedeutung beizumessen.

Im Plangebiet sind Altlasten bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt.

- Auf dem benachbarten Flurstück 67/1 der Flur 21 befand sich ein Tanklager, auf dessen Grundfläche sich jetzt die Getreidelagerhalle der Pommerschen Landhandel GmbH befindet. Im Bereich des ehemaligen Tanklagers wurden umfangreiche Detail- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, bei denen teils sehr hohe Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden und Grund-

wasser festgestellt wurden. Im oberen Grundwasser wurden hohe Schadstoffgehalte festgestellt (MKW, BTEX, AOX). Die Schlitze in den Kaispundwänden wurden verschlossen, um den zeitweiligen Austritt des verunreinigten Grundwassers in den Peenestrom zu unterbinden.
Die bekannte Grundwasserkontamination wird in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3) gekennzeichnet. Es ist auf die Notwendigkeit einer gesetzeskonformen Abfallentsorgung (Boden, kontaminiertes Grundwasser) bei Tiefbauarbeiten hinzuweisen.

- Auf dem Flurstück 1/4 der Flur 22 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Im Zuge der Altlastenuntersuchungen in den Jahren 1995 – 1998 wurden Verschüttungen am östlichen Giebel des größten Gebäudes vorgefunden. Es wurden Belastungen mit Zink, Quecksilber und PAK festgestellt, die eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers darstellten. Zum damaligen Zeitpunkt wurden im Grundwasser keine auffälligen Kontaminationen nachgewiesen, die eine sofortige Sanierung erforderten. Die Altlastverdachtsfläche hat die Nr. 23 und das Gebäude die Nr. 161.

Weitere Grundwasserverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden.

Abbildung 18: WSG_1949_02 (www.umweltkarten.mv-regierung.de

Behördlich veranlasste Grundwasserüberwachungen belegten im April 2016 nach wie vor das Vorhandensein von aufschwimmender Ölphase auf dem Grundwasser zwischen Getreideumschlaghalle und dem Hafenbecken. Von September bis Dezember 2016 konnten ca. 34 Liter Öl-Wasser-Gemisch aus den vier betroffenen Grundwassermessstellen abgesaugt werden. Im Mai 2017 wurden weitere Grundwassermessstellen im Umfeld des Schadensherdes beprobt und ein leichtes Abdriften von Schadstoffen mit dem Grundwasser Richtung Südosten nachgewiesen. Bei Stichtags- bzw. Wasserspiegelmessungen wurde im Dezember 2017 an drei Grundwassermessstellen Ölphase nachgewiesen. Es ist anzumerken, dass die Verbreitung des belasteten Grundwasserkörpers größer als die z.Z. messbare Phasenausdehnung ist. So wurde im Herbst 2017 in der sehr stark mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belasteten Grundwassersmessstelle WLG 4/96 keine Ölphase, aber 8680 µg PAK/Liter (davon 3400 µg Naphthalin) im Grundwasser nachgewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Flächen zwischen der ehemaligen Getreidelagerhalle und der Kaikante sowie südöstlich angrenzende Flächen zwischen dem ehemaligen Schüttgutlager und der Kaikante sowohl im Grundwasser als auch im Boden erheblich mit Schadstoffen belastet sind.

Nahezu das gesamte Plangebiet ist als Hochwasser-Risikogebiet DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“ klassifiziert. Das bedeutet, es liegt nach § 31c des WHG im überflutungsgefährdeten Bereich. Bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes, ist den Belangen des Hochwasserschutzes besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Trotz seiner unmittelbaren Lage am Peenestrom ist der Standort von Vorgaben und Restriktionen des Küstenschutzes nicht betroffen.

Das Plangebiet wird dem oberirdischen Einzugsgebiet 9657990000 (Ostsee, WBV-Nr. 19) zugeordnet.

In einer Entfernung von ca. 400 m östlich zum Plangebiet befindet sich die Schutzzone IV des Wasserschutzgebietes Krummin (MV_WSG_1949_02). Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes wurde am 25.07.1974 beschlossen (Nr. Beschluss: 17-2/74). Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen jedoch keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Eine relative Sturmflutsicherheit ist gegeben. Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN festgelegt (entspricht 2,45 m HN). Im östlichen Bereich des B-Plans sind Geländehöhen von 2,50 m NHN vorhanden, die dann Richtung Westen ansteigen.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Durch Altlasten verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann grundsätzlich, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Angesichts der angestrebten hohen Versiegelung sowie der Lage direkt am Wasser bzw. im Hafen ist jedoch eine Ableitung in die Wasserfläche des Stadthafens bzw. des Peenestroms sinnvoll. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserversorgung werden mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abgestimmt. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung wird sichergestellt. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Während der Erschließungsphase ist in den gekennzeichneten Bereichen mit dem verstärkten Anfall von kontaminiertem Boden und Grundwasser zu rechnen. 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.

Das Vorhaben birgt im Vergleich zur Vorbelastung und bei normaler Nutzung insgesamt keine Gefahr sich negativ auf den Zustand des Schutzgutes Wasser auszuwirken. Maßnahmen zur Minimierung können daher über die besagte Festlegung zur Versickerung des Niederschlagswassers hinaus nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet ist bereits seit langem bebaut (diverse Gebäude, Lagerplätze und Erschließungsflächen). Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht zusätzlich beeinträchtigt, unbelastetes Oberflächenwasser verbleibt im Gelände. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Umnutzungen erfordern keinen generellen Sanierungsbedarf der bekannten Altlasten. Die durch Grundwasser- und Bodenkontaminationen betroffenen Bereiche werden 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.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Stoffliche Belastungen werden von der geänderten Hafennutzung (Anlegen von Booten) nicht ausgehen.

Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

Boden/ Geologie

Bestand/ Bewertung: Laut Umweltkarten M-V herrschen im Plangebiet Kultosole vor. Die gesamte landseitige Fläche des Plangebiets wurde künstlich geschaffen. Natürliche Bodenbildungen sind hier nicht vorhanden. Wertgebende Bodenbildungen (wie z.B. Moore) herrschen auch im direkten Planumfeld nicht vor.

Das gesamte landseitige Plangebiet ist, mit Ausnahme kleinerer Nebenflächen sowie dies Kleinge-

wässerbiotops mit umgebenden Gehölzbeständen, voll bzw. teilversiegelt. Die Versiegelungen umfassen Erschließungsflächen, Gebäude und Lagerhallen. Lagerplätze sind durch Betonplatten voll bzw. durch Schotter teilversiegelt. Randbereiche, vor allem zwischen Gebäuden und Lagerplätzen, weisen kleine artenarme Zierrasenflächen oder Gebüsche (fast ausschließlich Brombeere und Holunder) auf.

Im Plangebiet sind Altasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt. Auf dem benachbartem Flurstück 67/1 der Flur 21 befand sich ein Tanklager, auf welchem sich jetzt die Getreidelagerhalle der Pommerschen Landhandel GmbH befindet. Im Bereich des ehemaligen Tanklagers wurden umfangreiche Detail- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, bei denen teils sehr hohe Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden und Grundwasser festgestellt wurden. Im Jahr 1994 erfolgte im Bereich der Waage und der Fundamente ein partieller Austausch von kontaminiertem Boden. Im Dezember 2001 wurde ein weiterer Bodenaustausch im Bereich des Parkplatzes der Pommerschen Landhandel GmbH vorgenommen.

Auf dem Flurstück 1/ 4 der Flur 22 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Im Zuge der Altlastenuntersuchungen in den Jahren 1995 – 1998 wurden Verschüttungen am östlichen Giebel des größten Gebäudes vorgefunden. Es wurden Belastungen mit Zink, Quecksilber und PAK festgestellt, die eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers darstellten. Zum damaligen Zeitpunkt wurden im Grundwasser keine auffälligen Kontaminationen nachgewiesen, die eine sofortige Sanierung erforderten. Die Altlastverdachtsfläche hat die Nr. 23 und das Gebäude die Nr. 161. Der gesamte Planungsbereich ist Aufschüttungsgebiet. Es können demzufolge auch an anderen Stellen ähnliche Schadstoffherde vorhanden sein. Im SE-Teil des Flurstücks 64/12 der Flur 21 befand sich eine Verladestation für Kampfstoffmunition. Sie wurde von 1945 bis 1950 genutzt und hatte eine Fläche von 50.000 m². Anschließend wurde sie für die Kampfstoffbergung durch den Munitionsbergungsdienst genutzt.

Weitere Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) erhalten bleiben.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden. Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sichern bzw. sanieren.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die vorhandenen Versiegelungen und Gebäude würden erhalten bleiben und wären weiterhin dem Verfall preisgegeben. Bei anhaltender Nichtnutzung der Fläche würde sich weiterer Gehölzbestand im Plangebiet ausbreiten. Die Chance auf eine Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie eine qualitätvolle Entwicklung von baulich vorgenutzten Bereichen würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Mit der Sicherung einer Nachnutzung für das bestehende Hafengelände wird ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sichergestellt. Der Standort des Vorhabens ist bereits baulich vorgeprägt. Das Vorhaben wird innerhalb eines bereits beeinträchtigten Gebietes ausgeführt und auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt.

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.

Sämtliche Tiefbau- und Erschließungsarbeiten im kontaminierten Bereich sind durch einen unabhängigen Sachverständigen für Altlasten fachgutachterlich zu begleiten. Die Entsorgungswege für Boden und Grundwasser sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem StALU Vorpommern unaufgefordert zur Kenntnis zu geben und fünf Jahre aufzubewahren.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung nicht erhöhen. Die Bebauungsdichte ist durch den Bestand bereits festgelegt.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Umnutzungen erfordern keinen generellen Sanierungsbedarf der bekannten Altlasten. Die durch Grundwasser- und Bodenkontaminationen betroffenen Bereiche werden 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.

Im Hafenbecken werden Bootsliegeplätze für die Motorboote geschaffen. Die Planung beschränkt sich auf bereits beanspruchte Flächen, Versiegelungen auf derzeit unversiegelten Flächen finden nicht statt.

Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen lassen sich anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht erkennen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist dem Plangebiet keine Vegetationskategorie zu.

Das Plangebiet umfasst das Wolgaster Hafengelände, das derzeit gewerblich genutzt wird. Es ist bereits flächig versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Das Plangebiet besteht aus einem Land (Betriebsfläche der Wolgaster Hafengesellschaft mbH) und einem Wasserbereich (Hafenbecken). Einige Bereiche des landseitigen Hafengeländes unterliegen einer sehr geringen bzw. gar keiner Nutzung mehr und sind brach gefallen. Vor allem innerhalb derzeit ungenutzter Lagerplätze und Erschließungsflächen breitet sich ruderaler Bewuchs aus. Nicht genutzte Gebäude oder Unterstände weisen Verfallserscheinungen, wie z.B. beschädigte Mauern oder Dächer, zerschlagene Fenster, sowie zunehmende Sukzession, auf. Der Großteil des Plangebietes ist vollversiegelt (Betonplatten), sowie teilversiegelt durch Schotter. Kleinere Randbereiche, vor allem zwischen Gebäuden und Lagerplätzen, sind unversiegelt, hier befinden sich artenarme Zierrasenflächen oder Gebüsche (fast ausschließlich Brombeere und Holunder). Etwa mittig im Plangebiet befindet sich ein Kleingewässerbiotop mit umgrenzenden Baum- und Strauchbeständen. Biotop und Gehölzbestand sind größtenteils von einer Betonmauer umgeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Biotopatlas zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Zum einen die Wasserfläche des Hafenbeckens (Peenestrom) und zum anderen ein Kleingewässer:

Abbildung 19: erfasster Bestand geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG MV) gem. Umweltkarten

- OVP13801 Offenwasser Bodden, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Fläche: 14830.5635 ha, Entfernung: innerhalb des Plangebietes
- OVP03835 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide; Birke, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche: 0,3 ha, Entfernung: innerhalb des Plangebietes

Die Fläche des Kleingewässerbiotops OVP03835 mit umgebendem Baum- und Strauchbestand ist von Süden und Osten mit einer Betonmauer abgegrenzt. Nordöstlich befindet sich eine Erdaufschüttung sowie dichtes Brombeergestrüpp. Im Westen grenzt ein privater Gartenbereich an. Zugänglich ist das Biotop lediglich im Süden durch eine Lücke in der Mauer, sowie nordwestlich (Zugang hinter dem Gebäude der Getreide AG). Die Wasserfläche ist von außen nicht einsehbar. Bei der Begehung vor Ort, am 11.05.2016, konnte die in den Umweltkarten angegebene Fläche von 0,3 Hektar nicht

festgestellt werden. Aufgrund der zunehmenden Gehölzsukzession im Umfeld des Biotops sind aktuell nur 2.323 qm (0,23 Hektar) Biotopfläche (Wasserfläche und Verlandungsbereich) vorhanden.

Die Fläche des Biotops OVP13801 besteht aus dem durch eine Spundwand befestigten Hafenbecken des Stadthafens mit einer Wassertiefe von mehreren Metern. Der Stadthafen ist im weiteren Sinne Bestandteil des Peenestroms und damit der Boddengewässer mit ihren Verlandungsbereichen. Eine naturnahe Uferzone (Verlandungsbereich[1]) ist im entsprechenden Abschnitt jedoch nicht vorhanden.
Nach der Änderung des NatSchAG M-V im Mai 2016 gilt hinsichtlich der marinen Biotope § 30 (2) Nr. 6 BNatSchG. Geschützt sind demnach Boddengewässer mit ihren Verlandungsbereichen im engeren Sinne. Nach der Veröffentlichung *Naturschutzrechtliche Behandlung von Eingriffen im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern. Hinweise zur Eingriffsregelung für den marinen Bereich (HzE marin)* unterliegen die Biotoptypen Fahrwasser (OMF), Hafenbecken, Wendebecken (OMH) nicht dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und stellen keinen FFH-Lebensraumtyp dar. Angesichts des einheitlichen Wasserkörpers ist eine Abgrenzung zwischen Hafenbecken und Boddengewässer jedoch schwierig.

Floristische Bestandserfassung: Die Biotoptypen und die FFH-Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet wurden kartiert und der Einzelbaumbestand erfasst. Die Erfassung erfolgte im Mai 2016.

Methodik: Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach den Vorgaben der Biotopkartieranleitungen Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013 und 2011) im Mai 2016 erfasst. Es erfolgte eine Erfassung der dominierenden und wertbestimmenden Gefäßpflanzen jedes Biotoptyps. Bei den Einzelbäumen wurde der Stammumfang mittels Maßband in einer Höhe von ca. 1,30 m gemessen und die Art bestimmt. Der Kronendurchmesser ist im Feld geschätzt worden. Die Einzelbäume im Plangebiet befinden sich ausschließlich um das vorhandene Kleingewässer. Da dieser Bereich, teilweise durch eine Betonmauer, teilweise durch einen Zaun und eine Erdaufschüttung von der Umgebung abgegrenzt ist, war nicht jeder Baum zugänglich. Bei nicht zugänglichen Bäumen wurde der Stammumfang mittels Augenmaß geschätzt.

Ergebnis: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. In folgender Tabelle sind die erfassten Biotope nach Biotoptypenzugehörigkeit zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung der Biotope erfolgte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1999).

---

[1] Anlage 2 zu § 20 NatSchAG M-V „Der Begriff umfasst den Lebensraum der Randzonen von Stillgewässern, in denen natürliche Verlandungsprozesse ablaufen, einschließlich ihrer Anfangs- und Endstadien. Ihre Begrenzung ist landwärts die Grenze der grundwassernahen organischen Bodenbildung oder, soweit diese nicht oder noch nicht ausgebildet ist, das Ende der ufertypischen Pflanzengesellschaften.“

Abbildung 20: Biotoptypenkartierung Mai 2016, unmaßstäblich, Kartierer: C. Förste

Liste der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotopcode MV1)	Biotoptyp MV1)	Wertstufe3) Status2)	Arten
4.4.1 FKK	Kanal	1 [4] (Teil der Wasserfläche des Peenestroms)	-
5.4.3 SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke	3 § 20	-
6.2.2 VRL	Schilf-Landröhricht	2 § 20	K*: Weißes Straußgras (Agrostis stolonifera), Landreitgras (Calamagrostis epigejos), Schilfrohr (Phragmites australis), Große Brennnessel (Urtica dioica), Weiße Taubnessel (Lamium album)
13.2.1 PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1 -	S*: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus spec.), Aufwuchs Sal-Weide (Salix caprea), Aufwuchs Linde (Tilia cordata), Aufwuchs Ahorn (Acer platanoides) K*: Große Brennnessel (Urtica dioica), Weiße Taubnessel (Lamium album), Beifuß (Artemisia vulgaris), Gewöhnliches Knäuelgras (Dactylis glomerata), Kletten-Labkraut (Galium aparine), Weißes Straußgras (Agrostis stolonifera), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Giersch (Aegopodium podagraria)
14.7.13 OVH	Hafen- und Schleusenanlagen	- -	s. OVH 1-2

1) nach LUNG (2013 und 2011): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in den Küstengewässern Mecklenburg-Vorpommerns
2) nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützt
3) Werteinstufung gem. Hinweise zur Eingriffsregelung
*S Strauchschicht
*K Krautschicht

FKK

ausgebautes und intensiv genutztes Hafenbecken mit Anlegestellen / gewerbl. gen. Liegeplätzen, im übertragenen Sinne als „Kanal“ erfassst.

OVH1

Totalversiegelung der Erschließungsflächen (Asphalt und Betonplatten), lediglich geringe Randbereiche mit Zierrasenflächen, bzw. unversiegelte Bereiche mit vereinzelt vorkommenden kleinen Sträuchern.

K: Löwenzahn (Taraxacum officinale), Breitwegerich (Plantago major), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Echte Zaunwinde (Calystegia sepium), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne) und diverse Gräser

S: Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus spec.), Sanddorn (Hippophaë rhamnoides), Apfel (Malus spec.), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

OVH2

Teilversiegelung durch Schotter, sowie Vollversiegelung der Verkehrsflächen durch Beton. Vereinzel-

tes Aufkommen von Sträuchern. Auf den ehemaligen Lagerplätzen sukzessives Aufkommen von Wildkräutern sowie Gehölzen durch Nichtnutzung.

K: Hopfenklee (Medicago lupulina), Wilde Malve (Malva sylvestris), Gänse-Fingerkraut (Argentina anserina), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Breitwegerich (Plantago major), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne) und diverse Gräser

S: Aufkommen von Weide (Salix caprea, Salix alba ´Tristis´) im Bereich der derzeit ungenutzten Lagerplätze, Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus spec.)

Die erfassten Biotoptypen wurden auf dominante und wertbestimmende Pflanzenarten hin untersucht. Unter dem Begriff wertbestimmende Arten werden alle geschützten und gefährdeten Arten verstanden, deren Auftreten allgemein im Rahmen von naturschutzfachlichen Bewertungen als wertgebendes Kriterium eines Biotops oder eines Biotopkomplexes herangezogen wird. Es wurden keine gefährdeten und potenziell gefährdeten Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet vorgefunden.

Innerhalb des als Biotoptyp PHX (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten) kartierten Bereichs sind als Einzelbäume anzusprechende Gehölze vorhanden. Folgende Bäume wurden kartiert:

Einzelbaumbestand, aufgenommen am 11.06.2016, Bearbeiter: C. Förste

Nr.	Baumart	Kr. Ø in m	StU in cm	Bemerkungen		gepl. Umgang
1	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	20,00	220, 2 x 185	3-stämmig, Baum am Biotop (Kleingewässer)	§	E
1a	Salix caprea (Sal-Weide)	6,00	stbu (10 – 30)	mehrstämmiger, strauchartiger Wuchs		F
1b	Salix caprea (Sal-Weide)	5,00	stbu (10 – 30)	mehrstämmiger, strauchartiger Wuchs		V
2	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	7,00	120*	Baum am Biotop (Kleingewässer)	§	E
3	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	5,00	45, 40*	2-stämmig Baum am Biotop (Kleingewässer)		V
4	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	16,00	2 x 180*	2-stämmig Baum am Biotop (Kleingewässer)	§	E
5	Betula pendula (Hänge-Birke)	7,00	stbu (20 – 60)*	mehrstämmig Baum am Biotop (Kleingewässer)		V
6	Salix caprea (Sal-Weide)	6,00	175*	Baum am Biotop (Kleingewässer)	§	E
7	Salix caprea (Sal-Weide)	5,00	45	Baum am Biotop (Kleingewässer)		V
8	Betula pendula (Hänge-Birke)	7,00	52, 84	2-stämmig Baum am Biotop (Kleingewässer)	§	E
7a	Acer platanoides (Spitzahorn)	4,00	48	Baum am Biotop (Kleingewässer)		V
9	Populus tremula (Zitter-Pappel)	5,00	50	Baum am Biotop (Kleingewässer)		V
10	Salix caprea (Sal-Weide)	7,00	180	Baum am Biotop (Kleingewässer)	§	E
11	Salix caprea (Sal-Weide)	5,00	70	Baum am Biotop (Kleingewässer)		V
12	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	5,00	60*	Baum am Biotop (Kleingewässer)		V
13	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	16,00	2 x 180, 150, 40, 2 x 45*	mehrstämmig Baum am Biotop (Kleingewässer)	§	E

Nr.	Baumart	Kr. Ø in m	StU in cm	Bemerkungen		gepl. Umgang
14	Tilia cordata (Winterlinde)	3,00	45*	Baum am Biotop (Kleinge-wässer)		E
15	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	4,00	55*	Baum am Biotop (Kleinge-wässer)		V
16	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	6,00	2 x 40, 1 x 65*	Baum am Biotop (Kleinge-wässer)	§	E
17	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	4,00	60*	Baum am Biotop (Kleinge-wässer)		V
18	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	5,00	60, 40*	Baum am Biotop (Kleinge-wässer)		V
19	Salix alba ´Tristis´ (Trauer-Weide)	3,00	45*	Baum am Biotop (Kleinge-wässer)		V

stbu = Stammbusch, mehrstämmig *aufgrund der schlechten Zugänglichkeit, StU nur geschätzt
V = Erhalt abhängig von konkreter Maßnahme CEF2
E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes
F = Fällung

Abbildung 21: Baumbestandserfassung, unmaßstäblich

Bewertung: Pflanzen. Durch die intensive Bebauung und Versiegelung ist der Standort nicht als ungestört anzusprechen. Die vorgefundenen Biotoptypen sind stark anthropogen beeinflusst und besitzen keinen herausragenden floristischen Wert. Es dominieren nitrophile (stickstoffliebende) Arten, was auf die langjährige Nutzung durch den Menschen zurückgeführt werden kann. In Bereichen, in denen eine Nutzung derzeit aufgegeben wurde, stellen sich Sukzessionen (Aufwuchs von Gehölzen, Aufkommen einer ruderalen Vegetation) ein. Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sind Veränderungen durch z.B. durch einen Ausbau der gewerblichen Nutzung auf allen Flächen, die nicht unmittelbar dem Biotopschutz unterliegen, jederzeit möglich.

Wertgebende Strukturen wurden bei der Begehung vor Ort nicht gefunden. Mit Ausnahme der Fläche des Gewässerbiotops mit den umgebenden Gehölzstrukturen ist das gesamte Plangebiet bebaut und durch menschliche Nutzung stark vorgeprägt. Das Gewässerbiotop selbst liegt innerhalb eines von Mauern umgebenen Bereiches. Erreichbarkeit und Biotopfunktionen sind daher eingeschränkt.

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie oder Pappeln im Innenbereich. Dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen damit die Bäume mit den Nummern 1, 2, 4, 6, 8, 10, 13, 16 im Umfeld des Teiches.
Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Planung geht vom Erhalt der geschützten Einzelbäume aus. Das gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop OVP03835 bleibt insgesamt in seiner jetzigen Ausdehnung erhalten. Als Maßnahme des Artenschutzes soll es entschlammt und

in seiner Funktion als Ersatz-Nahrungshabitat für Fledermäuse gestärkt werden.

Die Wasserfläche des Hafenbeckens, ausgewiesen als Biotop OVP13801, bleibt ebenfalls erhalten. Es werden Schwimmstege vorgesehen, welche dem Zugang zu den der Booten dienen. Diese überschatten das Gewässer dauerhaft.

Die Schaffung von dauerhaften Bootsliegeplätzen für Sport- und Freizeitboote verändert die Hafennutzung dahingehend, dass künftig eine größere Anzahl kleinerer Boote, jedoch mit einer wesentlich geringeren Tauchtiefe den Hafen nutzen werden.

Tiere

Aus faunistischer Sicht verfügt das Plangebiet mit seinen Gebäuden unterschiedlichster Bauart, den teilweise brach gefallenen Lager- und Erschließungsflächen sowie der Baum- und Strauchbestandenen Fläche inklusive Kleingewässer über ein gewisses Lebensraumpotenzial für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien bzw. Reptilien.

Das landseitige Plangebiet sowie die umgebenden Flächen werden als Siedlungsgebiet bereits seit vielen Jahren intensiv vom Menschen genutzt. Wertvolle naturnahe Strukturen bzw. Wälder befinden sich in einer Entfernung ca. 170 m östlich, jenseits des Hafens auf der Insel Usedom (Naturpark „Insel Usedom“ mit seinen Wäldern, Wasserflächen und sonstigen Landflächen, Gesamtgröße etwa 59.010 ha).

Das Hafengelände wird derzeit gewerblich genutzt. Direkt im Anschluss an das Plangebiet liegt das Gelände der Peenewerft. Das Hafenbecken wird durch den gewerblichen Güterumschlag sowie, vor allem in den Sommermonaten, durch touristische Nutzungen (z.B. Ausflugsschifffahrt) stark frequentiert. Aufgrund der benannten Störwirkungen durch den Menschen werden im Plangebiet überwiegend Generalisten und Kulturfolger erwartet.
Der Gebäudebestand präsentiert sich in unterschiedlichem Zustand. Ein Teil des Gebäude- und Lagerhallenbestandes wird derzeit noch gewerblich genutzt.

Im Zuge der Erfassungen der Artengruppe *Reptilien / Amphibien* konnten keine FFH-Arten festgestellt werden (J. Berg 2016).

Säugetiere:

Biber (Castor fiber): Ein Revier des Bibers ist im Bereich der nördlichen Schlossinsel verzeichnet (Umweltkarten.mv). Das Plangebiet selbst weist durch die Kaikanten des Stadthafens keine Eignung als Lebensraum bzw. Teillebensraum für den Biber auf.

Fischotter (Lutra lutra): Das Plangebiet befindet sich im Messtischblattquadranten 1948-2. Laut Umweltkartenportal M-V kommen Fischotter im Bereich des Plangebiets und seiner Umgebung vor (Quelle: Kartenportal Umwelt MV).

In einer Entfernung von ca. 464 m (gemessen Luftlinie) vom Plangebiet gab es in den Jahren 1989 (in Mahlzow), 1990 (ebenfalls in Mahlzow) und 1999 (in Mahlzow an der B111) Fischottertotfunde. Alle drei Funde befanden sich auf der Insel Usedom. Als Todesursache wurde bei 2 Totfunden Verkehr angegeben und bei dem ältesten Totfund ist die Ursache unbekannt.

Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Seinen Lebensraumschwerpunkt hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen. Entsprechend wurde das Plangebiet auf mögliche Habitate für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld nach Behl (1997) auf Naturnähe (Gewässerprofil,

Abbildung 22: Fischottertotfunde (1. 1990, 2. 1999, 3. 1989)

Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern).

Das Plangebiet verfügt nicht über Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Das Hafenbecken ist komplett ausgebaut. Aufgrund der steilen Spundwand hat der Fischotter hier keine Möglichkeit aus dem Wasser zu gelangen. Das Kleingewässerbiotop liegt mitten im Hafengelände und ist fast komplett eingefasst (Betonmauer, Zaun, Erdaufschüttung). Um zum Kleingewässer zu gelangen, müsste der Fischotter über das vom Menschen genutzte Gelände, das Kleingewässer hat keine Anbindung zu anderen Gewässern.

Das Plangebiet bietet weder dem Fischotter kein geeignetes Habitat. Plangebiet inklusive Hafenbecken unterliegen einer starken menschlichen Vorprägung bzw. werden intensiv vom Menschen genutzt. Es gibt für den Fischotter keine Rückzugs- oder Versteckmöglichkeiten. Das Hafenbecken ist durch gewerblichen sowie touristischen Schiffsverkehr intensiv genutzt. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der hohen Störwirkung durch den Menschen stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist nicht geeignet, dem Fischotter einen Teillebensraum bieten zu können. Aus den gleichen Gründen wird es auch als unwahrscheinlich eingeschätzt, dass der Fischotter das Plangebiet durchwandert. Eine Betroffenheit des Fischotters wird ausgeschlossen.

Fledermäuse: Der Gebäudebestand im Plangebiet ist teilweise zugänglich. Es gibt offene Lagerunterstände sowie zahlreiche Nischen und Spalten an Gebäuden für eine Nutzung als Sommerquartier. Geeignete Jagdreviere (Gehölz- und Wiesenstrukturen) sind im Naturpark Usedom, gegenüber dem Plangebiet vorhanden.

Im Plangebiet konnten folgende Arten jagend beobachtet werden (J. Berg 2016):

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*),
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*),
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*).

Einzelne Wasserfledermäuse konnten bei geringer Windstärke über der Wasseroberfläche an der Kaikante jagend beobachtet werden. Die übrigen Arten wurden ebenfalls über der Wasseroberfläche, aber auch jagend oder überfliegend über dem Festland, beobachtet. Ausdauernd im Plangebiet jagend konnte nur die Zwergfledermaus beobachtet werden. Der isolierte Teich wird zeitweise von allen beobachteten Fledermausarten zur Jagd aufgesucht. Die Zwergfledermaus nutzt zudem die Gebäude, insbesondere das ehem. Verwaltungsgebäude, als Quartier. Es handelt sich jedoch nicht um Koloniequartiere. Es konnten gleichzeitig bis zu 5 Individuen im Plangebiet beobachtet werden.

Das Gelände grenzt an Gebiete mit intensiven Nutzungen an.

Fische:

Innerhalb des Hafenbeckens können die für die Region typischen Fischarten wie z.B. Zander, Hecht, Aal oder Barsch vorkommen.

Für das benachbarte FFH-Gebiet wurden folgender Arten erfasst: Finte *(Alosa fallax)*, Rapfen *(Aspius aspius)*, Hochmoor-Großlaufkäfer *(Carabus menetriesi ssp. pacholei)*, Steinbeißer *(Cobitis taenia)*, Flußneunauge *(Lampetra fluviatilis)*, Bachneunauge *(Lampetra planeri)*, Lachs *(Salmo salar)*, Bitterling *(Rhodeus sericeus amarus)*, Meerneunauge *(Petromyzon marinus)*, Europäischer Schlammpeitzger *(Misgurnus fossilis)*. Sofern diese in der FFH-Gebietskulisse des östlichen Peenestroms vorkommen, ist deren gelegentlicher Aufenthalt im wasserseitigen Plangebiet nicht ausgeschlossen. Der Stadthafen von Wolgast weist keine Eignung als Laichgebiet auf.

Makrozoobenthos, Makrophyten; hydrologische Auswirkungen:

Der Stadthafen ist auf eine Tiefe von 6,50 m ausgebaut und weist an seiner durchgehenden Kaikan-

te Liegeplätze für das Be- und Entladen entsprechend großer See- und Binnenschiffe auf. Der Stadthafen liegt im Wirkbereich des Peenestroms (Bundeswasserstraße) mit einer Wassertiefe von 7,50 m.

Das Ergänzen von Stegen bedingt keine Auswirkungen auf die Strömung des Peenestroms. Durch das Anlegen kleiner Boote mit geringer Tauchtiefe ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die benthischen Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Die Anlage der Stege bedeutet im Zusammenhang mit erforderlichen Rammungen für Pfosten und Dalben einen relativen Rückgang der benthischen Individuendichte in dem direkten Eingriffsbereich. Da sich der Eingriff aber einerseits im Rahmen des natürlichen Lebenszyklus des Makrozoobenthos bewegt, auf naturfernem fremdem Substrat und häufige Veränderungen im Hafenbecken unterworfen ist und andererseits durch die geringe Größe des Eingriffs nur wenige Individuen geschädigt werden, kann davon ausgegangen werden, dass für die einzelnen Populationen der Eingriff nicht erheblich ist. Zumal der Lebensraum des Makrozoobenthos im Hafen immer wieder Veränderungen durch Unterhaltungsmaßnahmen oder möglicher natürlichen Sauerstoffzehrungsprozesse unterworfen ist.

Brutvögel:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Messtischblattquadranten 1948-2. Gemäß Umweltkartenportal M-V befinden sich innerhalb dieses MTBQ 1 Brutpaar des Rotmilans (Kartierjahre 2011 – 2013) sowie ein Brutpaar des Seeadlers (Kartierjahre 2007 – 2014). Dieser Horst war im Jahr 2015 nicht besetzt.

Angrenzende MTBQ weisen folgende Brutpaare auf:

MTBQ 1948-1	6 Kranichbrutplätze (Kartierjahre 2008 – 2014) 1 Seeadlerbrutplatz (Kartierjahre 2007 – 2014) 3 Weißstorchhorste
MTBQ 1948-4	1 Kranichbrutplatz (Kartierjahre 2008 – 2014) 2 Rotmilanbrutplätze (Kartierjahre 2011 – 2013)
MTBQ 1949-1	2 Kranichbrutplätze (Kartierjahre 2008 – 2014) mindestens 4 Rotmilanbrutplätze (Kartierjahre 2011 – 2013) 2 Seeadlerhorste (Kartierjahre 2007 – 2014) 1 Weißstorchhorst
MTBQ 1848-4	2 Kranichbrutplätze (Kartierjahr 2008 – 2014) 2 Seeadlerhorste (Kartierjahr 2007 – 2014)

Genauere Angaben zu den Brutplätzen wurden nicht gemacht. Das Plangebiet selbst bietet keine geeigneten Brutplätze bzw. Nahrungshabitate. Das Vorhaben wird zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Horststandorte führen.

Der Kranich *(Grus grus)* brütet bevorzugt auf feuchten bis nassen Flächen wie Hochmooren und Feuchtwiesen. Außerhalb der Brutzeit sucht er seine Nahrung häufig auf Feldern und Wiesen. Als Rastplätze dienen weite, offene Flächen; als Schlafplätze häufig Seichtwasser oder Sumpfgebiete. An den Schlafplätzen ist Störungsfreiheit eine Grundvoraussetzung. Auf Grund der genannten Ansprüche des Kranichs an seinen Lebensraum wird das Plangebiet als ungeeignet angesehen, dem Kranich Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Der Lebensraum des Seeadlers *(Haliaeetus albicilla)* ist hauptsächlich durch die Verfügbarkeit von Beutetieren charakterisiert und beinhaltet große Gewässer wie Seen, Flüsse, deren Mündungsgebiete oder die Meeresküste. Geeignete Brutmöglichkeiten finden sich auf starken Bäumen, in Felsen an der Küste und in ungestörten Gebieten auch auf Büschen oder sogar am Boden. Landseitig findet der Seeadler keinen geeigneten Lebens- oder Teillebensraum. Als Nahrungshabitat wird der Peenestrom durch den Seeadler aufgrund des Fischreichtums gern genutzt, jedoch sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld zahlreiche Störungen vorhanden, welche vermuten lassen, dass der Seeadler im unmittelbaren Plangebiet nicht jagt.

Der Rotmilan *(Milvus milvus)* besiedelt alle Naturräume in M-V. Er jagt in der offenen Kulturlandschaft, bevorzugt an Getreide- und Futterkulturen sowie Grünland (Flächen mit hoher Kleinsäugerdichte) (Eichstädt et al). Auf Grund der genannten Ansprüche des Rotmilans an seinen Lebensraum wird das Plangebiet als ungeeignet angesehen, dem Rotmilan Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

In Mecklenburg-Vorpommern ist der Weißstorch *(Ciconia ciconia)* fast flächendeckend verbreitet. Als Nahrungshabitate dienen bevorzugt Flussniederungen, Grünländer, aber auch landwirtschaftliche Flächen (Flächen mit hoher Kleintierdichte) (Eichstädt et al). Geeignete Brut- oder Nahrungshabitate befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet konnten durch J. Berg im Jahr 2016 kaum Brutvögel nachgewiesen werden. Auf dem Festland nutzen einzelne Brutpaare des Haussperlings (*Passer domesticus*), des Mauerseglers (*Apus apus*) und des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) Nischen und Spalträume an Gebäuden. Die spärliche Vegetation im Plangebiet beschränkt sich nahezu auf die Uferbereiche des isolierten Gewässers. Brutplätze konnten mit Ausnahme eines Rotkehlchens (*Erithacus rubecula*) jedoch keine nachgewiesen werden. Ein Teichhuhn (*Gallinula chloropus*) wurde zwar regelmäßig beobachtet, eine Brut wurde jedoch nicht festgestellt.

Als Nahrungsgäste konnten folgende weitere Vogelarten im Festlandsbereich des Plangebietes beobachtet werden:

- Aaskrähe/ Nebelkrähe (*Corvus corone*),
- Bachstelze (*Motacilla alba*),
- Haubenlerche (*Galerida cristata*),
- Schwarzdrossel/ Amsel (*Turdus merula*),
- Star (*Sturnus vulgaris*),
- Stieglitz/ Distelfink (*Carduelis carduelis*),
- Türkentaube (*Streptopelia decaocto*),
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*).

Auf den Wasserflächen im Hafenbereich wurden im Untersuchungszeitraum folgende Vogelarten beobachtet:

- Blässralle/ Blässhuhn (*Fulica atra*),
- Haubentaucher (*Podiceps cristatus*),
- Höckerschwan (*Cygnus olor*),
- Kormoran (*Phalacrocorax carbo*),
- Lachmöwe (*Chroicocephalus ridibundus,* Syn. *Larus ridibundus*),
- Silbermöwe (*Larus argentatus*),
- Stockente (*Anas platyrhynchos*).

Weitere Artvorkommen sind in den Herbst- und Wintermonaten (Rastvögel und Wintergäste) zu erwarten, insbesondere: Entenvögel, Taucher, Säger, etc..

<u>Tiere / Bewertung:</u> Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung sowie einen Teil des Wasserkörpers des Stadthafens Wolgast. Es liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. In den Gebäuden sowie im Gelände sind Vorkommen streng geschützter Arten (Anhang IV FFH-RL) sowie europäischer Vogelarten bekannt. Es gilt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation von Lebensraum- bzw. Teillebensraumverlusten festzusetzen.

Die Nutzung des Stadthafens für das Anlegen von Schiffen und Booten ist als zulässig zu betrachten. Eine Nutzung des Hafens für Sport- und Freizeitboote bringt eine etwas höhere Frequenz an Bewegungen auf dem Wasser mit sich, jedoch bei einer erheblich geringeren Tauchtiefe der Bootskörper als die aktuelle Nutzung als Wirtschaftshafen aufweist. Potenzielle Schädigungen von Individuen werden dadurch im Vergleich zur Ist-Situation als gemindert einschätzt.

<u>Entwicklungsziel:</u> Pflanzen und Tiere. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der

Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensraumelemente sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Pflanzen und Tiere

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand beibehalten. Die nicht mehr genutzten Gebäude und Erschließungsflächen wären dem Verfall preisgegeben oder würden im Rahmen der zulässigen gewerblichen Entwicklung erneuert. Bei anhaltender Nichtnutzung würde sich zunehmend weiterer Gehölzbestand einstellen. Die wasserseitige Nutzung könnte im für den Hafen zulässigen Maß stattfinden.

Minimierung und Vermeidung: Ein qualitativ hochwertiger Umbau eines bereits beeinträchtigten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sowie die Ersatzpflanzungen für baubedingt zu fällende Einzelbäume schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume sondern eine bereits bebaute und versiegelte Fläche. Das Vorhaben wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung des Vorhabens wird sich die Versiegelung im Plangebiet im Vergleich zur Vorbelastung nicht erhöhen. Für den Bau von Gebäuden bzw. die Anlage neuer Erschließungs- und Stellplatzflächen werden ausschließlich bereits beeinträchtigte Flächen beansprucht. Im Hafenbecken werden Bootsliegeplätze für die Motorboote geschaffen. Die kleineren Lagerflächen und Lagerunterstände werden abgebrochen. Das vorhandene mehrgeschossige Verwaltungsgebäude wird für Büronutzungen um- und ausgebaut. Weiterhin werden zusätzliche Gebäude für die neuen Nutzungen im Bereich gewerblicher Dienstleistungen neu gebaut. Die Frequentierung durch den Menschen wird sich im Vergleich zu vorher erhöhen.

Das Kleingewässer wird den Forderungen der CEF-Maßnahme 2 gerecht hergerichtet. Die randlich umgebenden Baum- und Strauchbestände bleiben weitestgehend erhalten. Der Verlust an Biotop- bzw. Gehölzfläche wird überwiegend extern ausgeglichen. Nicht überbaubare Freiflächen werden gärtnerisch angelegt.

Mittelbaren Eingriffe in wertgebende Biotoptypen werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidung-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Betrachtungen zum besonderen Artenschutz (AFB) nach § 44 BNatSchG wurden durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg mit Datum vom 21.10.2106 vorgelegt und liegen der Begründung bei. Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung werden in die Planung als Festsetzungen bzw. Hinweise übernommen:

V1 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, dürfen Rodungen und Aufräumarbeiten insbesondere im Bereich des Teichs nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt werden.
Die Berücksichtigung der brutzeitrelevanten Jahreszeiten bei Fällungen und Rodungen entspricht der generellen Forderung des § 39 BNatSchG und stellt demnach die nachrichtliche Übernahme eines gesetzlich verankerten Erfordernisses dar.

V2 Umbauten, Sanierungen und Abbrüche von Gebäuden sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von gebäudebesiedelnden Tierarten treffen zu können. Dies können z. B.

sein: Bauzeitenregelung, Abhängen von Baugerüsten zur Vermeidung von Anflügen zu Lebensstätten, Abfang/ Bergung von Fledermäusen, Verschluss bzw. Unbrauchbarmachung von Quartieren nach Abflug bzw. während der Abwesenheit von Fledermäusen.
In Ermangelung einer bodenrechtlichen Relevant wird die baubedingte Vermeidungsmaßnahme als Hinweis gefasst. Die Stadt wird den Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung verpflichten.

V3 Umbauten, Sanierungen und Abbrüche von Gebäuden sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, um geeignete Maßnahmen zur Erhaltung von Lebensstätten an Gebäuden treffen zu können.
In Ermangelung einer bodenrechtlichen Relevanz wird die baubedingte Vermeidungsmaßnahme als Hinweis gefasst. Die Stadt wird den Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung verpflichten.

V4 Das im Plangebiet liegende, derzeit durch eine Betonmauer weitgehend isolierte Gewässer, wird erhalten, ebenso die naturnahe Ufervegetation (Schilfbestand und Weidengebüsche).
Die Pflicht zum Erhalt resultiert bereits aus dem Status als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V.

V5 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen. In Ermangelung einer bodenrechtlichen Relevanz wird die baubedingte Vermeidungsmaßnahme als Hinweis gefasst.

Folgende CEF-Maßnahmen werden als Festsetzungen bzw. Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt:

CEF1 Umbauten, Sanierungen und Abbrüche von Gebäuden sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, um geeignete Ausweich- und Ersatzlebensstätten an Gebäuden im Plangebiet anlegen zu können.
In Ermangelung einer bodenrechtlichen Relevanz wird die baubedingte Maßnahme im städtebaulichen Vertrag vertraglich festgeschrieben.

CEF2 Das im Plangebiet liegende, derzeit durch eine Betonmauer weitgehend isolierte Gewässer, wird naturnah gestaltet, d. h. insbesondere Rückbau der Betonmauer / Einzäunung, Ausbaggerung / Entmüllung, naturnahe Ufergestaltung, Erhaltung des Schilfbestandes und von Weidengebüschen, um verlorengehende Fledermausjagdhabitate im Bereich der Kaikante zu ersetzen.
Der Bereich des Teichs einschließlich des Umfelds wird als Maßnahefläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Gemäß der entsprechenden textlichen Festsetzung (I.6) ist das Gewässer einschließlich seiner naturnahen Ufervegetation (Schilfbestand und Weidengebüsche) zu erhalten und naturnah zu entwickeln, dies schließt insbesondere den Rückbau der Betonmauer/ Einzäunung, die Ausbaggerung / Entmüllung, eine naturnahe Ufergestaltung sowie die Erhaltung des Schilfbestandes und der bestehenden Weidengebüschen ein.

Die Maßnahmen werden den Artengruppen wie folgt zugeordnet:

Artengruppe	Maßnahme
Baum- und Gebüschbrüter	V1, V4, V5
Gebäudebrüter	V2, V5, CEF1
Fledermäuse	V2, V4, V5, CEF1, CEF2

Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach Maßgabe des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig ist.

<u>Fazit:</u> Im beiliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden die Artengruppen Fledermäuse Brutvögel Reptilien / Amphibien vorhabenbezogen hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG untersucht. Die zu untersuchenden Wirkungen bezogen sich besonders auf die bau- und betriebsbedingten Störwirkungen und die anlagenbedingten möglichen Funktionsbeeinträchtigungen von Lebensräumen in Hinblick auf die im Jahr 2016 kartierten Arten.

Eine landesweite Bedeutsamkeit des Untersuchungsraums für Zug- und Rastvögel kann nach dem 1% Kriterium des landesweiten Bestandes ausgeschlossen werden. Eine besondere Funktion vom Untersuchungsraum als Rast-, Schlafplatz- oder Mauserplatz ist nicht ersichtlich. Die baubedingten möglichen Störungen von Zug- und Rastvögeln werden als zu gering eingeschätzt um populationswirksame Störung auszulösen.

Hinsichtlich der Prüfung der Auswirkungen des Lebensraumverlustes an Gewässerbereichen in Bezug auf Gesamtbestand kann keine Betroffenheit festgestellt werden.

3.2.4) Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum Urbaner Raum (Urban 29), innerhalb der Herzogstadt Wolgast direkt am Peenestrom. Für diesen Landschaftsbildtyp liegt keine Bewertung des Landschaftsbildpotenzials vor (LAUN 1996).

Es besteht aus einem Land- (Betriebsfläche der Wolgaster Hafengesellschaft mbH) und einem Wasserbereich (Hafenbecken). Die landseitigen Flächen des Plangebietes sowie deren Umgebung sind bereits langjährig bebaut. Gebäude- und Wirtschaftsflächen unterliegen der bestehenden Hafennutzung und prägen derart das Plangebiet. Das Plangebiet liegt nahe der historischen Wolgaster Altstadt und anschließender Siedlungsstrukturen. Getrennt werden Altstadt und Plangebiet durch die für den überregionalen Tourismusverkehr zwischen Festland und Insel Usedom bedeutende B111 sowie die Gleisanlagen der UBB, im Nordwesten des Plangebietes. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die Wasserflächen des Peenestroms. Südlich grenzen die Gewerbe- und Industrieflächen der Hausboot Werft Peenestrom GmbH sowie der Lürssen-Werft an.

Aus Richtung nördlicher Schlossinsel betrachtet ist das Plangebiet gut einzusehen. Aufgrund des Gebäudebestandes der Peenewerft und der Getreide AG ist die Einsicht ins Gebiet aus Richtung Westen nahezu unmöglich. Von der Insel Usedom aus versperren Baum- und Gehölzstrukturen des Naturparks Usedom die Sicht.

Die Lage des Plangebietes direkt am Hafen erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem Landschaftsbild. Die leer stehenden Gebäude und nur sporadisch genutzten Erschließungsflächen wirken sich derzeit negativ auf das Landschaftsbild aus.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden sich keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben. Die Gebäude und Erschließungsflächen sowie die Lagerflächen würden in Ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben besteht in der Sicherung einer Nachnutzung und damit des langfristigen Erhalts einer Nutzung des Hafengeländes. Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude und Lagerhallen / Lagerplätze geprägt, deren Sanierung bzw. Ersatz durch neue Gebäude nur positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird. Die Höhe der zulässigen Bebauung orientiert sich am Bestand.

Zustand nach Durchführung: Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Aus- und Umbau des derzeitigen Hafengeländes zu einem touristisch geprägten Ausflugsziel. Wolgast erhält mit dem Hafendorf ein neues Erholungsziel, das den eigenständigen Charakter von Wolgast hervorhebt. Die feste Bebauung des Hafendorfs wird die Wasserfläche des Stadthafens räumlich fassen und sich wie eine neue Fassade in geringerer Höhe vor die bestehenden Gewerbehallen legen.

Das Landschaftsbild wird durch die Schaffung des Hafendorfes sowie die Erneuerung und den Ausbau des alten Gebäudebestandes positiv verändert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstän-

de trägt zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

3.2.5) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBI. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Mit dem Vorhaben wird der derzeitig gewerblich genutzte Hafenstandort für eine zukunftsfähige Nachnutzung vorbereitet. Ergänzende Bebauungen sind zulässig.

Eingriffe (Verlust bzw. Beeinträchtigung) in gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope werden weitestgehend vermieden. Nicht mehr benötigte Gebäude sowie versiegelte Wirtschaftsflächen werden entsiegelt und in die Gestaltung des Grundstücks integriert.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar.

Die Eingriffe beschränken sich landseitig auf den Ausbau vorhandener privater Erschließungsflächen (betroffen: PER entlang bestehender Erschließungsfläche) sowie den Neubau von Gebäuden auf derzeit teilversiegelten Flächen (betroffen: Lagerplatz als OVH). Da es sich bei beiden Bereichen um bestehende Gewerbegrundstücke im Innenbereich handelt (Bereich nach § 34 BauGB), entsteht hier nach § 1a BauGB keine Ausgleichspflicht. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wasserseitig wird die Befestigung der Steganlagen im Hafenbecken als Totalverlust bewertet und angerechnet.

Die Anlage von Stegen im Bereich des Stadthafens wird als Überschattung der Wasserfläche mit gemindertem Funktionsverlust bedacht. Mittelbare Eingriffswirkungen entstehen durch betriebsbedingte Nutzungsintensivierung im Umfeld des geschützten Gewässerbiotops sowie die Überschattung des Hafens mit Stegen.

Innerhalb des Gebietes sind keine Kompensationsmaßnahmen nachweisbar. Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen einer externen Maßnahme (Ökokonto) erbracht.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Ein Biotopverlust mit Totalversiegelung wird lediglich auf derzeit geschotterten Flächen sowie auf artenarmen Zierrasenflächen geltend gemacht. Die weiteren Flächen sind bereits voll versiegelt. Anteilig werden Flächen untergeordneten Umfangs für die Befestigung der Stege im Stadthafen angesetzt.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächen-verbrauch (m²)	Wert stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Kanal (FKK) als Teil des Peenestroms [Pfosten für 300m Steglänge / 2 Pfosten auf 5 m, Dm 0,30m (0,071 m² = 8,52 m² rd. 10 m²)]	4.1.1	10,00	4	[8 + 0,5] x 0,75	63,75
gesamt		**2.220,00**			**63,75**

Funktionsverlust

Für die Liegestellen der Boote innerhalb des Hafenbeckens wird kein Eingriff berechnet. Eine intensive Nutzung dieses Bereiches findet bereits langjährig durch die zulässige Hafennutzung statt. Als Funktionsverlust wird die Verschattung des Bodens des Kanals bzw. Biotops durch die Steganlage wie folgt bewertet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächen-verbrauch (m²)	Wert-stufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad [* x Wirkungsfaktor]	Flächenäquivalent für Kompensation
Kanal (FKK) als Teil des Peenestroms (Überschattung der Steganlagen, Pfosten, s. Totalverlust)	4.4.1	617,00	4	8 x 1,0 x 0,5*	2.468,00
Gesamt:		**617,00**			**2.468,00**

* geminderter Funktionsverlust, da die wesentlichen ökologischen Funktionen des Ästuars erhalten bleiben und während des überwiegenden Jahresanteils ungestört zur Verfügung stehen

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Die Wasserfläche des Biotoptyps SEL ist inklusive Verlandungsbereich (Schilf-Landröhricht) in den Umweltkarten M-V als gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop gelistet (Biotop-Nr.: OVP03835).

Durch die Umnutzung in ein touristisch ausgerichtetes Sondergebiet wird das Plangebiet zukünftig durch starken Besucherverkehr geprägt (v.a. Tagesgäste). Der Besucherdruck auf bisher weniger intensiv beanspruchte Bereiche im direkten Umfeld des Teichs verursacht mittelbare Eingriffswirkungen auf das vorhandene Biotop OVP03835 mit umgebendem Gehölzbestand.

Demgegenüber entfallen die bestehenden wie zulässigen Störungen durch die klassischen gewerblichen Nutzungen (Güterumschlag, Lager, Produktion). Die baulichen Nutzungen (Baugebiete, Verkehrsflächen) rücken auch zukünftig nicht näher an das Biotop heran als im Bestand vorhanden bzw. aufgrund des bestehenden Baurechts bereits zulässig. Die den Teich umgebende bestehende Grünfläche einschließlich ihres Gehölzbestands wird als Pufferfläche ohne Baugebietsfunktion planungsrechtlich dauerhaft gesichert, auch wenn sie als Innenbereichsfläche einer baulichen Entwicklung zugängig wäre.

Gem. Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern werden mittelbare Ein-

griffswirkungen geltend gemacht.

Mittelbare Eingriffswirkungen

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wert-stufe	Kompensationserfordernis x Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Schilf-Landröhricht (VRL)	6.2.2	1.177,00	2	2,5 x 0,2	588,50
Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)*	5.4.3	1.146,00	3	4 x 0,2	916,80
Gesamt:		**2.323,00**			**1.505,30**

* geminderter Funktionsverlust, da die wesentlichen ökologischen Funktionen des Ästuars erhalten bleiben

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	63,75 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.468,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	1.505,30 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	**rd. 4.037 Kompensationsflächenpunkte**

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Plangebietsintern sind keine anrechenbaren, aus ökologischer Sicht aufwertenden Maßnahmen vorgesehen. Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft erfolgt über die Beteiligung am Ökokonto VG-015 "Insel Görmitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görmitz, Zielbereich Küsten und Küstengewässer, Landschaftszone Ostseeküstenland (gem. Kompensationsflächenkataster des Landes MV) im Übergang zur Landschaftszone Arkonasee.

Der Kompensationsflächenpunkt des Ökokontos VG-015 "Insel Görmitz" wird zu 4,00 € netto gehandelt. Für den zu erbringenden Ausgleich von 4.037 Kompensationsflächenpunkten sind 16.128,00 € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) an den Inhaber der Kompensationsmaßnahme zu zahlen. Die Kosten werden durch den Begünstigten (Grundstückseigentümer) übernommen und vor Bekanntmachung des Bebauungsplans der Stadt gegenüber nachgewiesen.

Mit der Zuordnung des Kompensationsdefizits zum Ökokonto VG-015 "Insel Görmitz" gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen. Die Zuordnung wurde vertraglich gesichert, die Abbuchungsbestätigung liegt vor.

Kompensation gem. § 18 NatSchAG M-V (Baumschutzkompensationserlass)

Bau-, vorhaben- und anlagebedingt sind keine Fällungen kompensationsrelevanter Einzelbäume erforderlich.

3.2.6) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Allgemeine klimatische Belastungen: Das geplante Vorhaben wird an einem klimatisch unbedenklichen Ort keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen. Durch die Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags als Vorbeeinträchtigung werden evtl. Staubbelastungen zukünftig entfallen. Ansiedlungen mit erheblichen Schadstoffausstößen sind nicht geplant.

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht vorhanden. Nordöstlich auf der Schlossinsel in einer Entfernung von rund 70 m sowie nordwestlich

in Richtung Altstadt in einer Entfernung von gut 60 m befinden sich Wohnnutzungen.

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 gegeben.

- Anforderungen nach DIN 18005 und TA Lärm:

Gebietsnutzungsart		schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
		tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
a)	reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35*)
b)	allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
d)	besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
e)	Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (M)	60	50 bzw. 45
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw.50
g)	schutzbedürftige Sondergebiete	45 bis 65	35 bis 65

*) Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen anzuwenden

Tabelle. schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen der technischen Anlagen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Die schalltechnischen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags 06.00 bis 22.00 Uhr
nachts 22.00 bis 06.00 Uhr ("ungünstigste Nachtstunde")

Ruhezeitenzuschläge von 6 dB sind beim Gewerbelärm für Geräuscheinwirkungen in besonders schutzbedürftigen Gebieten -im vorliegenden Fall in den allgemeinen Wohngebieten in der Umgebung des Vorhabens- zu folgenden Zeiten zu berücksichtigen:

werktags 06.00 - 07.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr
sonn- und feiertags 06.00 – 09.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr

Die zu erwartenden Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht (Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 29 der Stadt Wolgast „Am Stadthafen“, Ingenieurbüro, AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunter Ehrke Beratender Ingenieur, Stralsund 04/2018 (Ehrke 04/2018)).

Die Geräusche im Plangebiet resultieren im Wesentlichen aus der Nutzung der dem Vorhaben zugeordneten PKW-Stellplätze, der Nutzung der Marina und den Nutzungen in den Sondergebieten SO_A bis SO_C.

Da auf den geplanten Flächen keine saubere Trennung von reiner gewerblicher Nutzung in z.B. den gastronomischen und Handelseinrichtungen und eher freizeit-orientiertem Lärm möglich ist, werden alle im Plangebiet zu erwartenden Geräusche als Gewerbelärm-Zusatzbelastung nach TA Lärm berechnet. Lediglich die Marina wird nach der Freizeitlärm-Richtlinie M-V beurteilt; bei der Bildung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 aber auch wieder mit dem Gewerbe- und Verkehrslärm zusammengefasst.

Die Geräusche der Parkplätze für die Büronutzungen sowie die Besucher der gastronomischen Einrichtungen, der Verkaufs- und Freizeiteinrichtungen sowie der Marina sind nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie anzusetzen und als Gewerbelärm zu beurteilen. Die Geräusche des öffentlichen Parkplatzes am westlichen Eingangsbereich werden dem Verkehrslärm zugerechnet. Für den LKW-

Verkehr auf der südlichen Planstraße zur Versorgung des Plangebietes sowie der Hausboot Werft Peenestrom GmbH werden Linienquellen nach der Hessischen Frachtzentren-Studie modelliert. Der LKW-Verkehr wird bis zur Grenze des Plangebietes als Gewerbelärm nach TA Lärm berechnet und beurteilt, auf den öffentlichen Verkehrswegen als Verkehrslärm nach RLS 90.

Abbildung 23: Lageplan der Emittenten und Immissionsorte (Ehrke 04/2018)

Zusammenfassend wurden folgende Emissionsansätze in die Berechnung eingestellt:

- Marina: Aus- und Einlaufen der Boote, Wartungs- und Einweisungstätigkeiten an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr; an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen von 22:00 Uhr bis 08:00 Uhr kein Aus- und Einlaufen der Boote, keine Wartungs- und Einweisungstätigkeiten, nur leise Gespräche an Deck der Boote und auf den Steganlagen; auf ein rücksichtsvolles Verhalten ist durch eine „Hafenordnung und Hinweisschilder auf den Steganlagen hinzuwirken.
- Ladengeschäften und Veranstaltungseinrichtungen sowie den Gastronomie-Freiflächen: Öffnungszeiten sind zu beschränken auf 08:00 bis 21:00 Uhr. Nur die in Innenräumen geplanten gastronomischen Einrichtungen können darüber hinaus auch nach 21 Uhr bis ca. 24 Uhr geöffnet sein (mit entsprechendem Abfahrtverkehr); als Platzhalter für div. haustechnische Anlagen der geplanten Einzelnutzungen wurde im SO B und C eine Punktschallquelle (Pos. 5) mit für die ungünstigste Nachtstunde L_{WA} = 70 dB(A) berücksichtigt.
- Biergartennutzung: im Berechnungsmodell modellierte Flächen: 700 m² (Teilfläche B) für maximal 300 Personen („normaler“ Biergarten) mit: L''_{WA} = 67,3 dB(A)/m²,h im Zeitraum von 8 bis 21 Uhr sowie 635 m² (Teilfläche C) für ebenfalls maximal 300 Personen mit: L''_{WA} = 67,8 dB(A)/m²,h; vor 8 Uhr und nach 21 Uhr: kein Betrieb auf der Freifläche.
- PKW-Parkplatz vorwiegend für Hafendorf und Marina: mit ca. 113 Stellplätzen (Fahrgassen: Asphalt, Dstro = 0 dB(A), Verweildauer der Besucher durchschnittlich ca. 2 h mit tags L''_{WA} = 58,0 dB(A)/m²,h und nachts tags L''_{WA} = 47,0 dB(A)/m²,h) und PKW-Parkplatz für Hotel / Büro und Marina mit ca. 65 Stellplätzen (Fahrgassen: Betonsteinpflaster mit Fugenbreite ≤ 3mm, DstrO = 0,5 dB(A) mit Bewegungshäufigkeit tags 0,1/h und ungünstige Nachtstunde: 0,06 Bew./h mit tags L''_{WA} = 45,6 dB(A)/m²,h und nachts tags L''_{WA} = 43,4 dB(A)/m²,h).

Für den als worst-case wurde zudem ein gewisser Lkw-Verkehr auf der privaten Straße sowie einmal täglich der Wechsel der Müllcontainer an Pos. 8 angenommen, es ergeben sich Schallleistungspegel von 95 bis 105 dB(A). Bei einer Einwirkzeit der Geräusche von ca. 6 Minuten ergibt sich der folgende auf 16 Stunden bezogene Schallleistungspegel: L_{WA} = 105 + 10lg 6/960 ≈ 83 dB(A). Nachts finden keine LKW-Fahrten statt.

In der Emissionsprognose wurde zudem für das angrenzend an den Geltungsbereich befindliche, leerstehende Verwaltungsgebäude eine Nutzung als Hotel unterstellt, um die zukünftige Gesamtbelastung realistisch einschätzen zu können. Von einer Nutzung als Hotel oder Bürogebäude gehen jedoch keine immissionsrelevanten Geräusche in die Umgebung aus.

Die veranschlagten Emissionen entsprechen den bei regulärer, festsetzungsgemäßer Nutzung zu erwartenden Geräuschen.

Die von der Marina im Plangebiet und in der Umgebung verursachten und nach der Freizeitlärm-Richtlinie M-V ermittelten Beurteilungspegel liegen in der Ruhezeit tags und in der ungünstigsten Nachtstunde an allen Immissionsorten mehr als 10 dB unter den Immissionsrichtwerten. Auch der Immissionsrichtwert, der durch die gewerblichen Nutzungen, insb. die Biergartennutzung sowie der Nutzung der verschiedenen Parkplätze im Plangebiet hervorgerufen wird, wird bei isolierter Betrachtung an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes jeweils mehr als 10 dB unterschritten. Diese Immissionsorte befinden sich also nicht im Einwirkungsbereich der jeweiligen Anlage. Die Planung trägt also in der Umgebung nicht zur weiteren Erhöhung der Geräuschimmissionen bei. Die Zusatzbelastung in der Umgebung kann vernachlässigt werden und auf die Ermittlung der Gesamtbelastung aus der Zusatzbelastung und der Vorbelastung aus den vorhandenen Gewerbebetrieben kann an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes verzichtet werden.

Die Einhaltung ist in folgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Angesichts der Vorbelastung werden in den SO-Teilflächen A bis C nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sein können, bei denen die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel des Vorhabens tags und nachts die Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung in WA und MI nach BauNVO in der Umgebung des Vorhabens um mindestens 10 dB unterschreiten. Dabei werden zur Sicherung der Nachtruhe in den Baugenehmigungen Auflagen für Betriebszeiten vorzusehen sein. Demnach sind die in den Sondergebieten für gastronomische oder ähnliche Zwecke genutzten Freiflächen nur

im Zeitraum von maximal 08:00 Uhr bis 21:00 Uhr zu betreiben. Zudem sind die Ladenöffnungszeiten der Geschäfte im Sondergebiet B auf den Zeitraum von 9 bis 21 Uhr zu beschränken. Damit werden für den Zeitraum nachts Geräusche durch die Biergartennutzung ausgeschlossen sowie Verkehrsgeräusche durch abfahrende Besucher minimiert. Die Auflagen entsprechen den angestrebten Nutzungsmustern, da v.a. die von der Insel Usedom kommenden Tagesgäste abends allgemein vergleichsweise früh in die Beherbergungsstätten am Urlaubsort zurückkehren. Auch die Läden in der benachbarten Altstadt weisen vergleichbare Öffnungszeiten auf.

Für die Motorbootmarina ist zum Schutz der eigenen Nutzer sowie der Umgebung eine Hafenordnung festzulegen mit folgenden in schalltechnischer Hinsicht relevanten Eckpunkten:

- keine geräuschintensiven Aktivitäten nach 22 Uhr und in einer morgendlichen Ruhezeit bis 8 Uhr,
- Aus- und Einlaufen der Motorboote sowie Einweisungen/Übergaben und Wartungsarbeiten nur im Zeitraum von 8 bis 22 Uhr.

Vom vorhabensbedingten Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Nur an den nahe der B111 gelegenen Immissionsorten werden durch die hohe Verkehrsbelastung auf der B111 die Orientierungswerte überschritten, was aber allein von der B111 verursacht wird. Das Vorhaben leistet aber dazu keinen relevanten Beitrag.

Allgemeine Lebensqualität: Einen wichtigen Faktor in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens stellen die Schaffung eines neuen Erholungs- und Ausflugsziels (Hafendorf Wolgast) sowie der Ausbau der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen zur Nachnutzung des bereits vorbeeinträchtigten Standortes dar. Die alten, zunehmend verfallenden Gebäude (Bürogebäude, Lagerhallen, Lagerplätze) und Erschließungsflächen werden als Gefahr für den Menschen, sowie als städtebaulicher Missstand betrachtet.

Eine touristische Erschließung der Land- und Wasserflächen des Plangebietes trägt zum Erhalt und einer Verbesserung der derzeitigen Hafensituation bei. Durch die zukünftige Feriennutzung sowie die Infrastrukturangebote und die Versorgungseinrichtungen wird die lokale Wirtschaft gestärkt und es werden Arbeitsplätze geschaffen. Angesichts der Lage in einem Tourismusentwicklungsraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.

Die Lebensqualität für Bewohner und Gäste von Wolgast wird erhöht. Wolgast wird gestärkt und unabhängiger von den benachbarten Tourismuszentren auf der Insel Usedom.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2.7) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstätten / Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:

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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

3.2.8) Schutzgebiete

Naturpark Insel Usedom

Der Naturpark NP5 „Insel Usedom“ beginnt in einer Entfernung von ca. 100 m östlich des Plangebietes. Er nimmt eine Fläche von ca. 59.010 ha ein und umfasst Teile der Insel Usedom sowie den Ruden, Wasserflächen des Stettiner Haffs, das Achterwasser und den Peenestrom einschließlich darin gelegener Inseln und Teile des angrenzenden Festlandgürtels. In der Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999) ist als Zweck eine einheitliche Entwicklung des Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt, angegeben. Die im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete sollen gleichrangig geschützt und entwickelt werden. Weiterhin werden eine nachhaltige Landnutzung sowie eine regionale wirtschaftliche Entwicklung angestrebt.

Abbildung 24: Naturpark Insel Usedom

„Der Naturpark dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer inseltypischen Kulturlandschaft mit reicher Naturausstattung. Die bereits vorhandenen günstigen Voraussetzungen sollen weiterhin für die Öffentlichkeitsarbeit sowie für eine Umwelterziehung und Umweltbildung im Gebiet des Naturparks auf einem hohen Niveau genutzt werden. Die Städte und Gemeinden im Naturpark werden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt, wobei dem Tourismus eine besondere Bedeutung zukommt.“

Abbildung 25: LSG Insel Usedom mit Festlandgürtel

Der Naturpark Insel Usedom ist vom Vorhaben nicht betroffen. Der Aus- bzw. Umbau von einem derzeit gewerblich genutzten Hafenstandort zu einem touristisch genutzten Hafendorf ist mit der Verordnung über den Naturpark „Insel Usedom“ vereinbar.

Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel

Das Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel, Nr. L 82 (VO LR Ostvorpommern v. 19.01.1996) in Kraft getreten am 06.02.1996, liegt in einer Entfernung von ca. 370 m südöstlich zum Plangebiet. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 36.336 ha.

Gemäß “Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ vom 19.01.1996, § 3 Abs. 1“ ist der besondere Schutz des Gebietes zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich.

Das Landschaftsschutzgebiet ist vom Vorhaben nicht betroffen. Der Aus- bzw. Umbau von einem derzeit gewerblich genutzten Hafenstandort zu einem touristisch genutzten Hafendorf ist mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ vereinbar.

3.2.9) Wechselwirkungen

Eine leichte Nutzungsintensivierung ist im Vergleich zur vorausgegangenen gewerblichen Nutzung nicht zu vermeiden. Die Schaffung des neuen Ausflugziels „Hafendorf Wolgast“, mit Gastronomie, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Liegeplätzen für Motorboote bewirkt eine höhere Frequentierung durch Urlauber aber auch Anwohner. Auch das Hafenbecken selbst wird durch die ca. 70 – 100 Boote höher frequentiert als vorher, jedoch mit geminderter Auswirkung auf den Gewässerkörper des Stadthafens aufgrund erheblich geringerer Tauchtiefe der Motorboote.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der vorliegenden Bestandsbetrachtung sowie der Abarbeitung der artenschutzfachlichen Anforderungen als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

3.2.10) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“ der Stadt Wolgast ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden so bemessen, dass die einschlägigen schalltechnischen Grenz- und Orientierungswerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Wechselwirkungen zu angrenzenden Nutzungen können ausgeschlossen werden. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und eine entsprechende Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Zur Vermeidung von artenschutzfachlichen Verbotstatbeständen sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen und CEF-Maßnahmen auszuführen.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Entwicklungszielen der maßgeblichen Gebietsbestandteile der europäischen Schutzgebiete (FFH- DE 2049-302 *Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff* und SPA DE 1949-401 *Peenestrom und Achterwasser* wurde nachgewiesen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung durch umfassende Artenschutzmaßnahmen
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.11) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Einhaltung der artenschutzrechtlichen Auflagen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Für die durchgeführten Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach Fertigstellung, mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschie-

denen Tages- und Nachtzeiten, abzusichern.

Stadt Wolgast,
März 2020

Anhang 1 FFH-Gebiet *Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff*

Natura 2000 – Vorprüfung

Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV

1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	FFH-Gebiet	*ca. 170m*	*Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff*	*DE 2049-302*
1.2	Planungsträger	Stadt Wolgast		
1.3	Gemeinde	Stadt Wolgast		
1.4	Naturschutzbehörde	*Untere Naturschutzbehörde Landkreis Vorpommern-Greifswald* *Demminer Straße 71 – 74, 17489 Anklam*		
1.5	Bezeichnung des Vorhabens	*B-Plan Nr. 29 „Am Stadthafen“*		
1.6	Beschreibung des Vorhabens	Allgemein: Mit der Planung soll der bestehende und derzeit für den gewerblichen Güterumschlag genutzte Hafen in Wolgast für eine touristische Nutzung umgebaut werden. Entstehen sollen landseitig gastronomische Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen zur Deckung des touristischen Bedarfs, Freizeiteinrichtungen und attraktive Platz- bzw. Aufenthaltsflächen, sowie wasserseitig eine Marina. Insgesamt entstehen durch die Öffnung des bisherigen Hafengebiets für die breite Öffentlichkeit neue attraktive Aufenthaltsbereiche. Durch die zukünftige Feriennutzung sowie die Infrastrukturangebote und die Versorgungseinrichtungen wird die lokale Wirtschaft gestärkt und es werden Arbeitsplätze geschaffen. Angesichts der Lage in einem Tourismusentwicklungsraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Die Lebensqualität für Bewohner und Gäste von Wolgast wird erhöht. Durch die touristische Aufwertung des Stadthafens werden für Wolgast neue Gästeschichten erschlossen (Bootstouristen, Tagesbesucher), was auch die bestehenden fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetriebe unterstützt. Aktueller Zustand: Das Plangebiet befindet sich in Wolgast direkt am Peenestrom. Es besteht aus einem Land- (Betriebsfläche der Wolgaster Hafengesellschaft mbH) und einem Wasserbereich (Hafenbecken). Einige Bereiche des Hafengeländes unterliegen einer sehr geringen Nutzung bzw. sind brach gefallen. Vor allem innerhalb derzeit ungenutzter Lagerplätze und Erschließungsflächen breitet sich ruderaler Bewuchs aus. Nicht genutzte Gebäude oder Unterstände weisen Verfallserscheinungen, wie z.B. beschädigte Mauern oder Dächer, zerschlagene Fenster, sowie zunehmende Sukzession, auf. Der Großteil des Plangebietes ist vollversiegelt (Betonplatten) sowie teilversiegelt (durch Schotter). Kleinere Randbereiche, vor allem zwischen Gebäuden und Lagerplätzen, sind unversiegelt. Hier befinden sich artenarme Zierrasenflächen oder Gebüsche (fast ausschließlich Brombeere und Holunder). Etwa mittig im Plangebiet befindet sich ein Gewässerbiotop mit umgrenzenden Baum- und Strauchbeständen. Biotop und Gehölzbestand sind größtenteils von einer Betonmauer umgeben. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Bebauungen. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Wolgaster Altstadt und anschließende Siedlungsstrukturen. Die für den überregionalen Tourismusverkehr zwischen Festland und Insel Usedom bedeutende Bundesstraße 111 sowie die Gleisanlagen der UBB verlaufen nordwestlich entlang des Plangebietes. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die Wasserflächen des Peenestroms. Südlich grenzen weitere Lagerflächen sowie die Gewerbe- und Industrieflächen der Hausboot Werft Peenestrom GmbH und der Lürssen-Werft an. Der Großteil des Plangebietes (Land und Wasserbereich) wird als Hafenanlage bzw. Kanal angesprochen. Es sind keine naturnahen Uferbereiche ausgeprägt. Etwa mittig des Plangebietes befindet sich das gem. § 20 NatSchAG MV besonders geschützte Kleingewässer, hier als Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL) kartiert. Um die Wasserfläche herum befindet sich ein Schilf-Landröhricht (VRL).		

	Dieser Schilfgürtel geht in einen Baum- und Strauchbestand über. Die Sträucher wurden als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) kartiert und der Baumbestand einzeln erfasst. Das Kleingewässer mit umgebenden Baum- und Strauchbestand ist komplett umgrenzt (teilweise mit einer Betonmauer, teilweise mit einem Zaun sowie einer Erdaufschüttung). In der Kraut- und Strauchschicht dominieren stickstoffliebende Arten, was auf die langjährige Nutzung durch den Menschen zurückgeführt werden kann. In der Krautschicht kommen u.a. Große Brennnessel (Urtica dioica), Weiße Taubnessel (Lamium album), Beifuß (Artemisia vulgaris), Gewöhnliches Knäuelgras (Dactylis glomerata), Kletten-Labkraut (Galium aparine), Weißes Straußgras (Agrostis stolonifera), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Giersch (Aegopodium podagraria) vor. Diese Arten wurden vor allem unter und an strauchbestandenen Bereichen gefunden. In den offenen Bereichen der Hafenanlage, z.B. an den nicht genutzten Lagerplätzen wurden Hopfenklee (Medicago lupulina), Wilde Malve (Malva sylvestris), Gänse-Fingerkraut (Argentina anserina), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Breitwegerich (Plantago major), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Echte Zaunwinde (Calystegia sepium), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne) und andere diverse Gräser kartiert. Die Strauchschicht setzt sich fast ausschließlich aus Holunder (Sambucus nigra) und Brombeere (Rubus spec.) zusammen. Vereinzelt wurden aber auch Sanddorn (Hippophaë rhamnoides), Apfel (Malus spec.) und Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) gefunden. Im Bereich der ungenutzten Lagerplätze stellt sich sukzessiv ein Aufkommen von Weide (Salix caprea, Salix alba ´Tristis´) ein. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume befinden sich ausschließlich im Bereich des umzäunten bzw. ummauerten Gewässerbiotops. An Arten sind hier vor allem Weide (Salix caprea, Salix alba ´Tristis´), aber auch Birke (Betula pendula), eine Linde (Tilia cordata) und eine Zitterpappel (Populus tremula) zu finden. Besonders wertvolle Strukturen (gefährdete und potenziell gefährdete Pflanzenarten) wurden bei der Begehung vor Ort nicht gefunden. Bis auf die Fläche des Gewässerbiotops mit den umgebenden Gehölzstrukturen, ist das gesamte Plangebiet bebaut und durch menschliche Nutzung stark vorgeprägt. Vorhaben: Mit der Planung (Bau eines Hafendorfes) soll eine dauerhafte wirtschaftliche Verbesserung im Hinblick auf den Tourismus gesichert werden. Das neue Hafendorf wird aus verschiedensten Infrastrukturangeboten und Versorgungseinrichtungen bestehen. Im Einzelnen sollen im Plangebiet rund 2.000 qm Gebäudeflächen für Gastronomie, Ausstellungsbereiche und rund 20 kleine Ladeneinheiten entstehen. Weiterhin sind eine Hafendorf-Shopping- und Entertainmentmeile geplant mit Cafés, Eisdielen, Bars, Restaurants und Läden mit tourismusorientiertem Sortiment. Ein vorhandenes und derzeit leerstehendes Bürogebäude soll zum Hotel (ca. 120 Betten) umgebaut werden. Weiterhin sollen im Hafenbecken Liegeflächen für ca. 70 - 100 Motorboote entstehen. Für den größten Teil des Sondergebiets wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, da das Hafendorf nur randlich eine feste Bebauung erhalten, ansonsten aber aus attraktiven Freiflächen mit Platzcharakter bestehen soll. Nur für die Teilfläche des bestehenden Bürogebäudes muss angesichts der knapp bemessenen Fläche bestandsorientiert eine höhere GRZ zugelassen werden. Insgesamt dürfen 80% der privaten Baugebietsflächen versiegelt werden, was letztlich weniger als der derzeit bestehende Versiegelungsgrad ist. Die neuen Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Dimension an historischen Lagerschuppen orientieren, wobei die Einrichtung einer Empore (d.h. eine abschnittsweise Zweigeschossigkeit) aus Gründen einer möglichst abwechslungsreichen architektonischen Gestaltung bewusst nicht ausgeschlossen werden soll. Mit einer zulässigen Firsthöhe bis 8,5 m über Gelände (angenommen gemäß BHW mit ca. 2,0 m DHHN, d.h. einer zulässigen Firsthöhe von 10,5 m DHHN) wird eine der Dimension der großen Wasserfläche des Stadthafens angemessene Raumkante erreicht. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich nicht auf hafentypische technische Anlagen wie Masten, Krane, etc. Das zum Hotel umzubauende, mehrgeschossige Bürogebäude besitzt eine bestandsorientierte Firsthöhe von 23,0 m DHHN. Für den Bau von Gebäuden bzw. die Anlage neuer Erschließungs- und Stellplatzflächen werden nahezu ausschließlich bereits beeinträchtigte Flächen beansprucht. Das gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop OVP03835 bleibt in seinem jetzigen Bestand erhalten. Die Wasserfläche des Hafenbeckens, ausgewiesen als Biotop OVP13801, bleibt ebenfalls erhalten. Durch die Schaffung von dauerhaften Bootsliegeplätzen wird das Hafenbecken von einer höheren Anzahl Booten frequentiert. Durch die verglichen mit der zulässigen Hafennutzung von größeren Schiffen (Hafenausbau auf 6,50m Tiefe) wesentlich geringere Tauchtiefe der Motorboote wird der Gewässerkörper des Hafenbeckens jedoch in geringerem Umfang bzw. nur oberflächennah beansprucht. Die Befahrung unterliegt den Befahrensregelungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes sowie den Restriktionen der Schutzgebiete.

	Die derzeit bestehenden Emissionskonflikte zwischen der gewerblichen Hafennutzung und der auf der Schlossinsel bestehenden Wohnnutzung , verursacht durch Lärm, Staub und Schwerlastverkehr, werden durch die Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags wegfallen. Die Wohnsituation wird dadurch, vor allem auf der Schlossinsel, deutlich verbessert. Auch die derzeit bestehenden städtebaulichen Missstände im Plangebiet, verursacht durch eine Nichtnutzung von Teilbereichen, werden beseitigt. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anliegende Straßenverkehrsfläche (*Am Kai*). Die Gemeindestraße mündet nach kurzer Strecke in die *Peenemünder Straße* (B111), über welche die Urlaubsgebiete auf der Insel Usedom erreicht werden. Die innere Erschließung erfolgt von der Straße *Am Speicher* aus über eine neu gewidmete Stichstraße parallel zur Kaianlage. Stellplätze sollen auf benachbarten Flächen z.B. innerhalb des Geländes der Hausboot Werft Peenestrom GmbH entstehen, um die Aufenthaltsqualität entlang der Kaikante/ Wasserfläche nicht unnötig durch Verkehr zu belasten. In den bestehenden (faktischen) Gewerbegebieten ist die Errichtung von Stellplätzen nach § 34 BauGB zulässig. Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den Peenestrom möglich. Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt, unbelastetes Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserversorgung werden mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abgestimmt. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung wird sichergestellt. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser. Nach Umsetzung des Vorhabens wird der Wolgaster Stadthafen über ein neues regional frequentiertes Ausflugsziel verfügen. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

2.1 ☐ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsformularen enthalten

2.2 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):

raith hertelt fuß I Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Frankendamm 5, 18439 Stralsund
Tel. 03831 203496 info@stadt-landschaft-region.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde
Fristablauf:
(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura – 2000 Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten* (Code)	Lebensraumtyp oder Art * Lebensraumelemente: - Brutvogel: BV - Zug-, Rastvogel, Überwinterer: RV	Möglicherweise Beeinträchtigungen betroffene LRT und Arten	Vermerke der zuständigen Behörde
1130	Ästuar	LRT im Umfang zulässiger Nutzungen betroffen	
1210	Einjährige Spülsäume	LRT nicht betroffen	
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	LRT nicht betroffen	
1330	Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	LRT nicht betroffen	
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition	LRT nicht betroffen	
3260	Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis	LRT nicht betroffen	
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden (Eu-Molinion)	LRT nicht betroffen	
6430	Feuchte Hochstaudensäume der planaren bis alpinen Höhenstufe inkl. Waldsäume	LRT nicht betroffen	
7120	Geschädigte Hochmoore (die möglicherweise noch auf natürlichem Wege regenerierbar sind)	LRT nicht betroffen	
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae	LRT nicht betroffen	
7230	Kalkreiche Niedermoore	LRT nicht betroffen	
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	LRT nicht betroffen	
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	LRT nicht betroffen	
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)	LRT nicht betroffen	
9190	Alte bodensaure Eichenwälder mit Quercus robur auf Sandebenen	LRT nicht betroffen	
91E0*	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	LRT nicht betroffen	
1150	Lagunen des Küstenraumes	LRT nicht betroffen	
Finte (Alosa fallax)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	

Rapfen (Aspius aspius)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt
Hochmoor-Großlaufkäfer (Carabus menetriesi ssp. pacholei)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Biber (Castor fiber)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt
Steinbeißer (Cobitis taenia)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Flußneunauge (Lampetra fluviatilis)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt
Bachneunauge (Lampetra planeri)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Sumpf-Glanzkraut (Liparis loeselii)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Fischotter (Lutra lutra)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Europäischer Schlammpeitzger (Misgurnus fossilis)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt
Eremit (Osmoderma eremita)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Meerneunauge (Petromyzon marinus)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
Bitterling (Rhodeus sericeus amarus)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt
Lachs (Salmo salar)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt
Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
bauchige Windelschnecke (Vertigo moulinsiana)		Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraum-typen oder Arten *)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Angesichts der Entfernung von 170 m sind die Flächen des Schutzgebiets anlagebedingt nicht betroffen.	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Einstellung des gewerblichen Güterumschlags zugunsten einer touristischen Nutzung als Marina. Nach § 7 (3) WVHaSIG M-V ist die Hafenbetriebsgenehmigung der WHG an das Land zurückzugeben. Für die geplante touristische Nutzung hat der zukünftige Betreiber eine Betriebsgenehmigung nach § 6 (1, 3) WVHaSIG M-V beim Landkreis Vorpommern-Greifswald einzuholen. Die Widmung als Seehafen ist aufzuheben sowie die Löschung „Grenzübergangsstelle/ Zollplatz“ durch die Bundespolizei bzw. Zollbehörde vorzunehmen. Im Bereich des jetzigen Umschlagshafens sind die aktuellen Hafengrenzen, als auch das nach IMSBC-Code gesicherte und zertifizierte Hafengebiet aufzuheben. Mit der Nutzungsänderung geht eine geringfügig höhere Frequentierung des Peenestroms durch Motorboote (mit entsprechend geringer Tauchtiefe) einher. Das Befahren unterliegt den gesetzlichen Befahrensregelungen sowie den Restriktionen der Schutzgebiete.	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-	
6.2	**betriebsbedingt**			
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den Peenestrom möglich. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung wird sichergestellt. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser. Die derzeit bestehenden Emissionskonflikte (verur-	

			sacht durch Lärm, Staub, Schwerlastverkehr) aufgrund der gewerblichen Hafennutzung werden durch die Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags wegfallen.
6.2.2	akustische Veränderungen	-	Erhebliche Auswirkungen von den landseitigen Nutzungen sind nicht zu erkennen. Vielmehr werden durch den touristischen Ausbau die bisher vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (Seehafen mit gewerblichem Güterumschlag und dadurch bewirkte Lärmemissionen) zukünftig wegfallen. Auswirkungen des Befahrens der Bundeswasserstraße werden als zulässige Wirkungen des auf Bundeswasserstraßen zulässigen Bootsbetriebs betrachtet.
6.2.3	optische Wirkungen	-	Die städtebaulichen Missstände (durch zunehmenden Verfall nicht genutzter Bereiche) werden durch das Vorhaben beseitigt. Das derzeit leer stehende Bürogebäude bleibt erhalten. Das Hafendorf soll nur randlich eine feste Bebauung erhalten. Größtenteils soll es aus Freiflächen mit Platzcharakter bestehen. Neu hinzukommende Bebauungen passen sich den bisherigen bzw. umgebenden Gebäudehöhen an bzw. bleiben darunter. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch Bewegung im Gelände oder Lichtreize sind aufgrund der Entfernung nicht absehbar. Auswirkungen des Befahrens der Bundeswasserstraße werden als zulässige Wirkungen des auf Bundeswasserstraßen zulässigen Bootsbetriebs betrachtet.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.3	**baubedingt**		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	-
6.3.2	Emissionen	-	-
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Akustische Auswirkungen des Baubetriebs werden die Auswirkungen des Hafenbetriebs nicht überschreiten.
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraumtyp oder Art	**mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?**	**welche Wirkungen sind betroffen?**	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

Datenquellen:

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

Anhang 2 *EU-Vogelschutzgebiet Peenestrom und Achterwasser*

Natura 2000 – Vorprüfung

Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV

1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	EU-Vogelschutzgebiet	*ca. 170 m*	*Peenestrom und Achterwasser*	*DE 1949-401*
1.2	Planungsträger	Stadt Wolgast		
1.3	Gemeinde	Stadt Wolgast		
1.4	Naturschutzbehörde	*Untere Naturschutzbehörde Landkreis Vorpommern-Greifswald* *Demminer Straße 71 – 74, 17489 Anklam*		
1.5	Bezeichnung des Vorhabens	*B-Plan Nr. 29 „Am Stadthafen“*		
1.6	Beschreibung des Vorhabens	<u>Allgemein:</u> Mit der Planung soll der bestehende und derzeit für den gewerblichen Güterumschlag genutzte Hafen in Wolgast für eine touristische Nutzung umgebaut werden. Entstehen sollen landseitig gastronomische Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen zur Deckung des touristischen Bedarfs, Freizeiteinrichtungen und attraktive Platz- bzw. Aufenthaltsflächen, sowie wasserseitig eine Marina. Insgesamt entstehen durch die Öffnung des bisherigen Hafengebiets für die breite Öffentlichkeit neue attraktive Aufenthaltsbereiche. Durch die Infrastrukturangebote und die Versorgungseinrichtungen wird die lokale Wirtschaft gestärkt und es werden Arbeitsplätze geschaffen. Angesichts der Lage in einem Tourismusentwicklungsraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Die Lebensqualität für Bewohner und Gäste von Wolgast wird erhöht. Durch die touristische Aufwertung des Stadthafens werden für Wolgast neue Gästeschichten erschlossen (Bootstouristen, Tagesbesucher), was auch die bestehenden fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetriebe unterstützt. <u>Aktueller Zustand:</u> Das Plangebiet befindet sich in Wolgast direkt am Peenestrom. Es besteht aus einem Land- (Betriebsfläche der Wolgaster Hafengesellschaft mbH) und einem Wasserbereich (Hafenbecken Stadthafen). Einige Bereiche des Hafengeländes unterliegen einer sehr geringen bzw. gar keiner Nutzung mehr und sind brach gefallen. Vor allem innerhalb derzeit ungenutzter Lagerplätze und Erschließungsflächen breitet sich ruderaler Bewuchs aus. Nicht genutzte Gebäude oder Unterstände weisen Verfallserscheinungen, wie z.B. beschädigte Mauern oder Dächer, zerschlagene Fenster, sowie zunehmende Sukzession, auf. Der Großteil des Plangebietes ist vollversiegelt (Betonplatten) sowie teilversiegelt (durch Schotter). Kleinere Randbereiche, vor allem zwischen Gebäuden und Lagerplätzen, sind unversiegelt. Hier befinden sich artenarme Zierrasenflächen oder Gebüsche (fast ausschließlich Brombeere und Holunder). Etwa mittig im Plangebiet befindet sich ein Gewässerbiotop mit umgrenzenden Baum- und Strauchbeständen. Biotop und Gehölzbestand sind größtenteils von einer Betonmauer umgeben. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Bebauungen. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Wolgaster Altstadt und anschließende Siedlungsstrukturen. Die für den überregionalen Tourismusverkehr zwischen Festland und Insel Usedom bedeutende Bundesstraße 111 sowie die Gleisanlagen der UBB verlaufen nordwestlich entlang des Plangebietes. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Wasserflächen des Peenestroms. Südlich grenzen weitere Lagerflächen sowie die Gewerbe- und Industrieflächen der Hausboot Werft Peenestrom GmbH und der Lürssen-Werft an. Der Großteil des Plangebietes (Land und Wasserbereich) wird als Hafenanlage bzw. Kanal angesprochen. Etwa mittig im Plangebiet befindet sich das gem. § 20 NatSchAG MV besonders geschützte Kleingewässer, hier als Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL) kartiert. Um die Wasserfläche herum befindet sich ein Schilf-Landröhricht (VRL). Dieser Schilfgürtel geht in einen Baum- und			

	Strauchbestand über. Die Sträucher wurden als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) kartiert und der Baumbestand einzeln erfasst. Das Kleingewässer mit umgebenden Baum- und Strauchbestand ist komplett umgrenzt (teilweise mit einer Betonmauer, teilweise mit einem Zaun sowie einer Erdaufschüttung). In der Kraut- und Strauchschicht dominieren stickstoffliebende Arten, was auf die langjährige Nutzung durch den Menschen zurückgeführt werden kann. In der Krautschicht kommen u.a. Große Brennnessel (Urtica dioica), Weiße Taubnessel (Lamium album), Beifuß (Artemisia vulgaris), Gewöhnliches Knäuelgras (Dactylis glomerata), Kletten-Labkraut (Galium aparine), Weißes Straußgras (Agrostis stolonifera), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Giersch (Aegopodium podagraria) vor. Diese Arten wurden vor allem unter und an strauchbestandenen Bereichen gefunden. In den offenen Bereichen der Hafenanlage, z.B. an den nicht genutzten Lagerplätzen wurden Hopfenklee (Medicago lupulina), Wilde Malve (Malva sylvestris), Gänse-Fingerkraut (Argentina anserina), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Breitwegerich (Plantago major), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Echte Zaunwinde (Calystegia sepium), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne) und andere diverse Gräser kartiert. Die Strauchschicht setzt sich fast ausschließlich aus Holunder (Sambucus nigra) und Brombeere (Rubus spec.) zusammen. Vereinzelt wurden aber auch Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Apfel (Malus spec.) und Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) gefunden. Im Bereich der ungenutzten Lagerplätze stellt sich sukzessiv ein Aufkommen von Weide (Salix caprea, Salix alba ´Tristis´) ein. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume befinden sich ausschließlich im Bereich des umzäunten bzw. ummauerten Gewässerbiotops. An Arten sind hier vor allem Weiden (Salix caprea, Salix alba ´Tristis´), aber auch Birken (Betula pendula), eine Linde (Tilia cordata) und eine Zitterpappel (Populus tremula) zu finden. Besonders wertvolle Strukturen (keine gefährdeten und potenziell gefährdeten Pflanzenarten) wurden bei der Begehung vor Ort nicht gefunden. Bis auf die Fläche des Gewässerbiotops mit den umgebenden Gehölzstrukturen, ist das gesamte Plangebiet bebaut und durch menschliche Nutzung stark vorgeprägt. Vorhaben: Mit der Planung (Bau eines Hafendorfes) soll eine dauerhafte wirtschaftliche Verbesserung im Hinblick auf den Tourismus gesichert werden. Das neue Hafendorf wird aus verschiedensten Infrastrukturangeboten und Versorgungseinrichtungen bestehen. Im Einzelnen sollen im Plangebiet rund 2.000 qm Gebäudeflächen für Gastronomie, Ausstellungsbereiche und rund 20 kleine Ladeneinheiten entstehen. Weiterhin ist eine Hafendorf-Shopping- und Entertainmentmeile geplant mit Cafés, Eisdielen, Bars, Restaurants und Läden mit tourismusorientiertem Sortiment. Ein vorhandenes und derzeit leerstehendes Bürogebäude soll umgebaut werden. Weiterhin sollen im Hafenbecken Liegeflächen für ca. 70 - 100 Boote entstehen. Für den größten Teil des Sondergebiets wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, da das Hafendorf nur randlich eine feste Bebauung erhalten, ansonsten aber aus attraktiven Freiflächen mit Platzcharakter bestehen soll. Nur für die Teilfläche des bestehenden Bürogebäudes muss angesichts der knapp bemessenen Fläche bestandsorientiert eine höhere GRZ zugelassen werden. Insgesamt dürfen 80% der privaten Baugebietsflächen versiegelt werden, was letztlich weniger als der derzeit bestehende Versiegelungsgrad ist. Die neuen Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Dimension an historischen Lagerschuppen orientieren, wobei die Einrichtung einer Empore (d.h. eine abschnittsweise Zweigeschossigkeit) aus Gründen einer möglichst abwechslungsreichen architektonischen Gestaltung bewusst nicht ausgeschlossen werden soll. Mit einer zulässigen Firsthöhe bis 8,5 m über Gelände (angenommen gemäß BHW mit ca. 2,0 m DHHN, d.h. einer zulässigen Firsthöhe von 10,5 m DHHN) wird eine der Dimension der großen Wasserfläche des Stadthafens angemessene Raumkante erreicht. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich nicht auf hafentypische technische Anlagen wie Masten, Krane, etc., die als atmosphärische Relikte der früheren Nutzung möglich bleiben sollen. Das zum Hotel umzubauende, mehrgeschossige Bürogebäude besitzt eine bestandsorientierte Firsthöhe von 23,0 m DHHN. Für den Bau von Gebäuden bzw. die Anlage neuer Erschließungs- und Stellplatzflächen werden ausschließlich bereits beeinträchtigte Flächen beansprucht. Versiegelungen auf derzeit unversiegelten Flächen finden nicht statt. Das gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop OVP03835 bleibt in seinem jetzigen Bestand erhalten. Die Wasserfläche des Hafenbeckens, ausgewiesen als Biotop OVP13801, bleibt ebenfalls erhalten. Durch die Schaffung von dauerhaften Bootsliegeplätzen wird das Hafenbecken von einer höheren Anzahl Booten frequentiert. Durch die verglichen mit der zulässigen Hafennutzung von größeren Schiffen (Hafenausbau auf 6,50 m Tiefe) wesentlich geringere Tauchtiefe der Motorboote wird der Gewässerkörper des Hafenbeckens jedoch in geringerem Umfang bzw. nur oberflächennah beansprucht. Die Befahrung unterliegt den Befahrensregelungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes sowie den Restriktionen der Schutzgebiete. Die derzeit bestehenden Emissionskonflikte (verursacht durch Lärm, Staub, Schwerlastverkehr) zwischen der gewerblichen Hafennutzung und der auf der Schlossinsel

	bestehenden Wohnnutzung werden durch die Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags wegfallen. Der gesamte umgebende Naturraum wird dadurch entlastet. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anliegende Straßenverkehrsfläche (*Am Kai*). Die Gemeindestraße mündet nach kurzer Strecke in die *Peenemünder Straße* (B111), über welche die Urlaubsgebiete auf der Insel Usedom erreicht werden. Die innere Erschließung erfolgt von der Straße *Am Speicher* aus über eine neu gewidmete Stichstraße parallel zur Kaianlage. Stellplätze sollen auf benachbarten Flächen z.B. innerhalb des Geländes der Hausboot Werft Peenestrom GmbH entstehen, um die Aufenthaltsqualität entlang der Kaikante/ Wasserfläche nicht unnötig durch Verkehr zu belasten. In den bestehenden (faktischen) Gewerbegebieten ist die Errichtung von Stellplätzen nach § 34 BauGB zulässig. Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den Peenestrom möglich. Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt, unbelastetes Oberflächenwasser verbleibt im Gelände. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserversorgung werden mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abgestimmt. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung wird sichergestellt. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser. Nach Umsetzung des Vorhabens wird der Wolgaster Stadthafen über ein neues regional frequentiertes Ausflugsziel verfügen. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

2.1 ☐ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsformularen enthalten

2.2 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):

raith hertelt fuß I Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Frankendamm 5, 18439 Stralsund
Tel. 03831 203496 info@stadt-landschaft-region.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

5. Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura – 2000 Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten* (Code)	**Lebensraumtyp oder Art *** **Lebensraumelemente:** **- Brutvogel: BV** **- Zug-, Rastvogel, Überwinterer: RV**	**Möglicherweise Beeinträchtigungen betroffene LRT und Arten**	Vermerke der zuständigen Behörde
Schnatterente (Anas strepera)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Saatgans (Anser fabalis)	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Tafelente (Aythya ferina)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Reiherente (Aythya fuligula)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Rohrdommel (Botaurus stellaris)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Alpenstrandläufer (Calidris alpina schinzii)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Weißstorch (Ciconia ciconia)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Austernfischer (Haematopus ostralegus)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Neuntöter (*Lanius collurio*)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Heidelerche (Lullula arborea)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Zwergsäger (Mergus albellus)	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	

Gänsesäger (Mergus merganser)	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Haubentaucher (Podiceps cristatus)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
Brandgans (Tadorna tadorna)	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Rotschenkel (Tringa totanus)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt	
Kiebitz (Vanellus vanellus)	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher <u>erheblicher</u> Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	**betroffene Lebensraumtypen oder Arten *)**	**Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)**	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Angesichts der Entfernung von 170 m sind die Flächen des Schutzgebiets anlagebedingt nicht betroffen.	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Einstellung des gewerblichen Güterumschlags zugunsten einer touristischen Nutzung. Für die geplante touristische Nutzung hat der zukünftige Betreiber eine neue Betriebsgenehmigung nach § 6 (1, 3) WVHaSIG M-V beim Landkreis Vorpommern-Greifswald einzuholen. Mit der Nutzungsänderung geht eine geringfügig höhere Frequentierung des Peenestroms durch Boote einher. Anstelle von Schiffen mit zulässigen Tauchtiefen entsprechend der Tiefe des Peenestroms (Wassertiefe 6,50 m) werden Motorboote mit geringer Tauchtiefe die Bundeswasserstraße befahren. Das Befahren unterliegt den gesetzlichen Befahrensregelungen sowie den Restriktionen der Schutzgebie-	

			te.
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-
6.1.6	-	-	-
6.2	**betriebsbedingt**		
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den Peenestrom möglich. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung wird sichergestellt. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser. Die derzeit bestehenden Emissionskonflikte (verursacht durch Lärm, Staub, Schwerlastverkehr) aufgrund der gewerblichen Hafennutzung werden durch die Aufgabe des gewerblichen Güterumschlags wegfallen.
6.2.2	akustische Veränderungen	-	Erhebliche Auswirkungen von den landseitigen Nutzungen sind nicht zu erkennen. Vielmehr werden durch den touristischen Ausbau die bisher vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (Seehafen mit gewerblichem Güterumschlag und dadurch bewirkte Lärmemissionen) zukünftig wegfallen. Die Kaikante wird dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Von diesem gehen Auswirkungen von menschlichen Nutzungen in geringer Intensität aus. Betrachtet man den für Wohnen und Freizeitnutzungen anzusetzenden intensiven Wirkbereich von 50 m (s. Tab. 22 HZE) so umfasst dieser den Bereich der aktuellen Hafennutzung. Erheblichen Auswirkungen auf das nahegelegene Schutzgebiet können nicht dargestellt werden. Auswirkungen des Befahrens der Bundeswasserstraße werden als zulässige Wirkungen des auf Bundeswasserstraßen zulässigen Bootsbetriebs betrachtet.
6.2.3	optische Wirkungen	-	Die städtebaulichen Missstände (durch zunehmenden Verfall nicht genutzter Bereiche) werden durch das Vorhaben beseitigt. Das derzeit leer stehende Bürogebäude bleibt erhalten und wird für den Hotelbetrieb umgebaut. Das Hafendorf soll nur randlich eine feste Bebauung erhalten. Größtenteils soll es aus Freiflächen mit Platzcharakter bestehen. Neu hinzukommende Bebauungen passen sich den

			bisherigen bzw. umgebenden Gebäudehöhen an bzw. bleiben darunter. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch Bewegung im Gelände oder Lichtreize sind aufgrund der Entfernung nicht absehbar. Auswirkungen des Befahrens der Bundeswasserstraße werden als zulässige Wirkungen des auf Bundeswasserstraßen zulässigen Bootsbetriebs betrachtet.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.3	**baubedingt**		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	-
6.3.2	Emissionen	-	-
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Lärm, beeinträchtigende Wirkung kann jedoch durch Ausführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten ausgeschlossen werden (Baumfäll- und Pflegearbeiten sind gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig)
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraumtyp oder Art	**mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?**	**welche Wirkungen sind betroffen?**	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				

7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

Datenquellen:

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage