

**-VORENTWURF-  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANES 1-2017 „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET BLUTHSLUSTER-  
INDUSTRIE- UND WERKSTRASSE“ DER HANSESTADT ANKLAM**

---

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes  
B. Sc.  
  
Kathleen Ohnesorge  
Umweltbelange

Mitarbeit: Susan Pietler

---

Planungsstand: September 2024

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 - Vorentwurf - Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungs- planes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 übergeordnete Planungen
  - 2.3 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
  - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Baukonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Sonstige Angaben
  - 5.7 Flächenbilanz

### **TEIL 2 – Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungs- umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB**

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam
  - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme
  - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
  - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
  - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
  - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
  - 2.6 Planungsverzicht
  - 2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume
  - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

## **Vorentwurf Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ Hansestadt Anklam**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Vorentwurf zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.384);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

### **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurde am 23.12.2023 in der Sitzung der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam gefasst.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam ist seit 2022 rechtsverbindlich. Ziel war es, den seit mehr als 150 Jahren existierenden Bestand der Zuckerfabrik planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Damals wurde bereits das Gebiet um die alte Schwimmhalle in den Bebauungsplan 1-2017 aufgenommen. Jedoch stand zu der Zeit noch keine Nachfolgenutzung fest. Im Ursprungsbebauungsplan ist die Fläche um das Schwimmhallengebäude als denkmalgeschützte Parkanlage ausgewiesen. Die alte Schwimmhalle ist als Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck „Büro- und Verwaltungsgebäude“ festgesetzt, um Entwicklungsspielraum für eine Wiederbelebung des leerstehenden Gebäudes zu ermöglichen. Seit 2021 wurde jedoch keine Nachnutzung für die alte Schwimmhalle gefunden. Die umliegende Parkanlage verwildert zunehmend und das alte Schwimmhallengebäude hat durch äußere Einflüsse Schaden genommen.

Um den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 vorzunehmen.

Das alte Schwimmhallengebäude soll unter Beachtung des Denkmalschutzes als Sozial- und Verwaltungsgebäude umgenutzt werden. Zur Deckung des Bedarfs an Sozialräumen der Cosun Beet Company Anklam wird Baurecht für ein weiteres Gebäude auf dem Gelände der alten Schwimmhalle geschaffen. Dieses soll im Bereich des ehemaligen Spielbereiches nördlich der Schwimmhalle entstehen.

Im Norden des Plangeltungsbereiches soll ein untergeordneter Teilbereich (2.805 m<sup>2</sup>) als Industriegebiet ausgewiesen werden, um geringe Entwicklungsmöglichkeiten für die Cosun Beet Company Anklam zu schaffen.

Für das Gelände der alten Schwimmhalle wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Wie aus der denkmalhistorischen Studie hervorgeht, ist der östliche Teil des Gartendenkmals noch in Grundzügen erhalten; im westlichen Teil sind durch starke Eingriffe in die ursprüngliche Parkgestaltung, beginnend mit dem Bau der Schwimmhalle und der Errichtung von Stellflächen und einem Spielbereich, wesentliche Veränderungen vorgenommen worden.

Ziel ist es, auch den westlichen Teil des Gartendenkmals durch Rückbau der Versiegelung als Grünfläche -um die beiden Gebäudeteile herum- wieder herzustellen und aufzuwerten. Im östlichen Teil (um den Teich) ist der Erhalt des Gartendenkmals, orientiert am ursprünglichen Zustand des Parks, vorgesehen. Es ist beabsichtigt, diesen (noch erhaltenen) Teilbereich ebenfalls aufzuwerten.

Im Rahmen eines Vororttermins mit den betroffenen Fachbehörden (Landesdenkmalpflege MV, untere Denkmalbehörde und untere Naturschutzbehörde) wurden die Zielvorstellungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 erläutert. Die getroffenen Abstimmungen (z.B. Erhalt der Sichtachsen, denkmalgeschützte Schwimmhalle im Fokus der Gebäudeplanung) wurden in die denkmalpflegerische Zielstellung für das Gartendenkmal sowie in die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 aufgenommen. Ebenfalls fließen diese Punkte bei der objektkonkreten Planung der Sanierung des leerstehenden Schwimmhallengebäudes sowie dem geplanten Erweiterungsneubau mit ein.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine sinnvolle Nachfolgenutzung der denkmalgeschützten Schwimmhalle unter Beachtung der angrenzenden Parkanlage als Gartendenkmal planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sozial- und Verwaltungsgebäude und
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für industrielle Erweiterungsflächen im nördlichen Teilbereich und der gewerblichen Erweiterungsflächen im südlichen Teilbereich des Planungsbereiches

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam erforderlich.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.04.2024 wurden der Stadt die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum und in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sowie für Küstenschutz. Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP), der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes (5.3 (2) RREP VP) zu berücksichtigen. Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind gemäß 4.2 (6) RREP VP zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Dementsprechend ist die Planung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage des Vorhabens sowie des Gebäudebestandes stehen den Bauleitplanungen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

## **2.2 übergeordnete Planungen**

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes entsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Die Hansestadt Anklam ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung.

Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen.

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion gelenkt werden.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Hansestadt Anklam verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 4. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Anklam ist seit dem 20.07.2005 wirksam.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-2017 ist zum Teil Inhalt der sich in der Aufstellung befindenden 6. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Anklam.

In der 6. Änderung und 1. Ergänzung ist der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam auf dem sich die denkmalgeschützte Schwimmhalle der Hansestadt Anklam befindet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die vorzunehmende 16. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Anklam wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-2017 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 abs. 2 Satz1 BauGB. Folglich bedarf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-2017 keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-2017 der Genehmigungspflicht.

### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 liegt im nordöstlichen Bereich der Hansestadt Anklam. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch das Gelände der Cosun Beet Company Anklam begrenzt. Im Osten bildet die Straße „Am Schanzenberg“ die Grenze. Die südliche Begrenzung erfolgt durch einzelne Wohnhäuser an der Bluthsluster Straße.

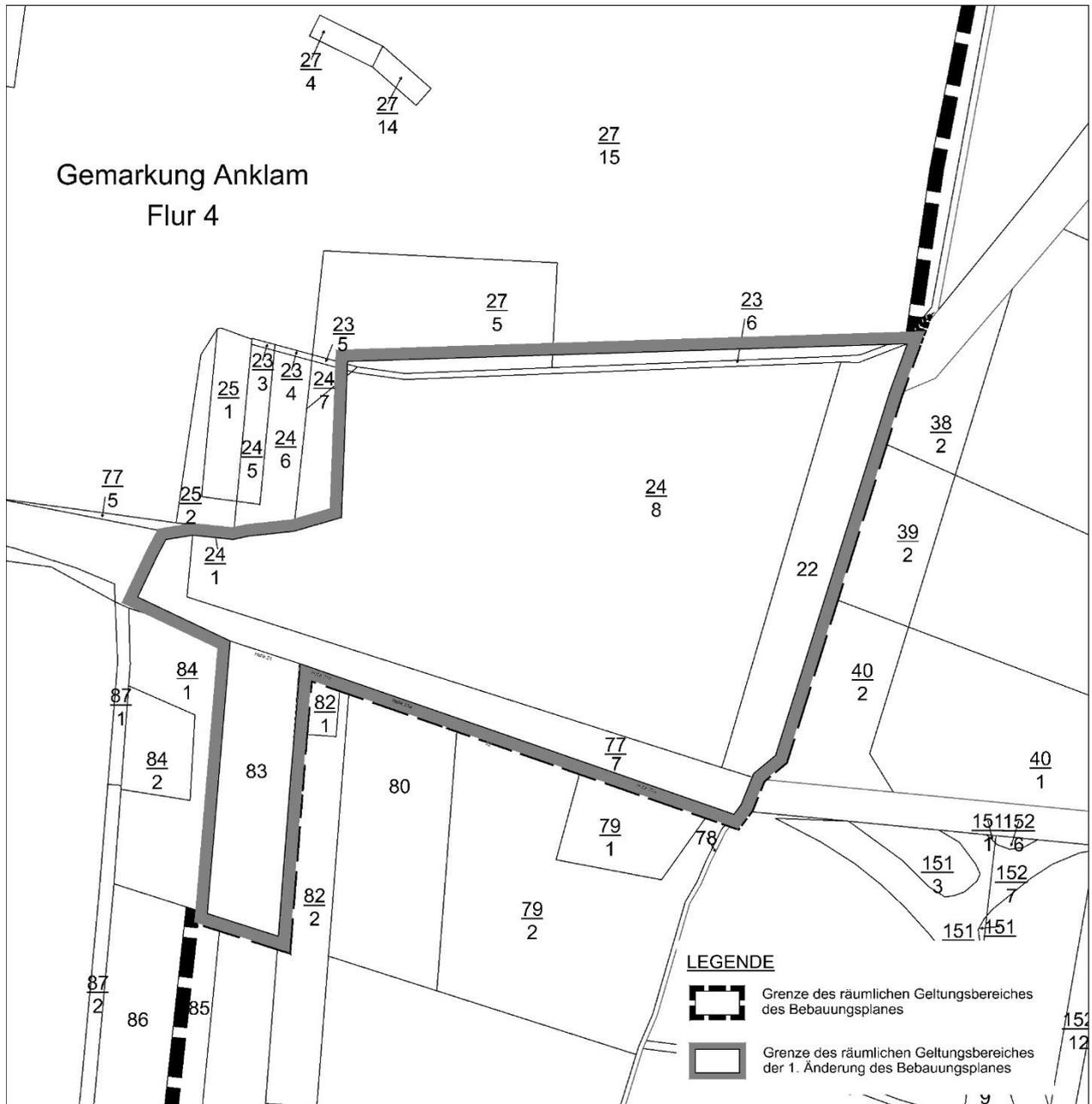
Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam dienen die Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Juni 2024).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-2017 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Anklam
Flur	4
Flurstücke	22, 24/8, 23/5 (tw.), 23/6 (tw.), 27/5 (tw.), 27,15 (tw.), 77/7 (tw.) und 83

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 43.750 m<sup>2</sup> (4,375 ha).

Flurkartenübersicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 der Hansestadt Anklam



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Die Hansestadt Anklam befindet sich im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Hansestadt Anklam liegt an der Peene. Der historische Stadtkern Anklangs grenzt unmittelbar an die Peene und befindet sich im Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 109, 110 und 197. Weiterhin liegt Anklam an der Bahnlinie Berlin – Angermünde – Stralsund (Streckenummer 6081).

Die Hansestadt Anklam ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von Juni 2016 als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung.

Mit der Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes sichergestellt und die Stellung der Hansestadt Anklam als Mittelzentrum weiter gefestigt.

### **4.2 Nutzung**

Ein Großteil des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ Hansestadt Anklam umfasst das Gelände der alten denkmalgeschützten Schwimmhalle mit Parkanlage. Ebenfalls im Geltungsbereich ist der provisorische Parkplatz südlich der Bluthsluster Straße und eine Grünfläche enthalten.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

#### **■ Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch das innerstädtische Straßennetz erschlossen. Die Erschließungsstraße ist die Bluthslusterstraße.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung die Ortsumgehung der Hansestadt Anklam. Über diese Umgehungsstraße ist die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

#### **■ Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung der Hansestadt Anklam über die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

#### **■ Löschwasserversorgung**

Für die Industriegebiete ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfachs e.V. ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Für die Gewerbegebiete ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Diese Forderung wird bereits erfüllt.

Die Löschwasserversorgung im räumlichen Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes 1-2017 wird durch eine Löschwasserentnahmestelle an der Peene, das betriebseigene Löschwassersystem der Zuckerfabrik sowie durch die Hydranten der Trinkwasserversorgung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam sichergestellt.

#### ■ **Regenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser in den Straßenräumen wird über getrennte Straßenkanäle abgeleitet.

Auf den versiegelten Betriebsflächen anfallendes Regenwasser soll soweit möglich auf den Flächen versickert werden. Alternativ dazu wird es der Peene sowie den Abwasserkanälen und der Abwasserbehandlungsanlage des Zweckverbands Wasserversorgung bzw. der Abwasserbehandlungsanlage der Zuckerfabrik zugeführt.

#### ■ **Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Anlagen der E.DIS AG. Das Plangebiet ist elektrotechnisch bereits vollständig erschlossen.

#### ■ **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

### **4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

Durch die Ausweisung neuer Baufelder und den damit verbundenen zulässigen Bautätigkeiten im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Das Gelände der denkmalgeschützten Schwimmhalle ist bereits teilweise bebaut bzw. überformt. Aufgrund der durch den Bebauungsplan zulässigen Bautätigkeiten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ergeben, wird in der Scopingunterlage vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Der ausgewiesene Bereich soll unter Beachtung der denkmalgeschützten Parkanlage und der Schwimmhalle als Sozial- und Verwaltungsgebäude durch die Cosun Beet Company genutzt werden. Im geringen Umfang werden Erweiterungsflächen, Industrieflächen im Norden und Gewerbeflächen im Süden, des Plangebietes geschaffen.

### **5.2 Bebauungskonzept**

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes dienten eine städtebauliche Analyse, die das Gelände der alten Volksschwimmhalle der Hansestadt Anklam umfasst sowie eine denkmalpflegerische Zielstellung für die denkmalgeschützte Parkanlage. Im Einklang dieser beiden Analysen wurde eine Überplanung des Gebietes vorgenommen. Ziel ist es, beide denkmalgeschützten Bereiche zu erhalten und eine Wiederbelebung des Plangebietes vorzunehmen.

Um ein Einfügen der geplanten Bebauung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam zu gewährleisten, steht das denkmalgeschützte Schwimmhallegebäude im Mittelpunkt. In diesem Rahmen werden städtebauliche Untersuchungen durchgeführt unter welchen Voraussetzungen das alte Schwimmhallegebäude als Sozial- und Verwaltungsgebäude umgenutzt werden kann und der historische Wert erhalten wird.

Die Kapazitäten des vorhandenen Schwimmhallegebäudes reichen nicht aus. Im Plangebiet ist im nördlichen Bereich ein Neubau ebenfalls als Sozial- und Verwaltungsgebäude vorgesehen. Der Bau ist zurückgesetzt auf dem Gelände geplant, um historische Sichtachsen auf die denkmalgeschützte Volksschwimmhalle zu erhalten. Zudem ist dieser Bereich durch die ehemaligen Stellplätze für die Schwimmhalle und einen Spielbereich vorgeprägt. Im Rahmen einer denkmalpflegerischen Zielstellung wurde dieser Bereich als optimale Erweiterungsfläche im Ergebnis herausgearbeitet.

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **5.2.1.1 Industriegebiete (GI)**

Das Baufeld 3 aus dem Ursprungsbebauungsplan 1-2017 wird in südliche Richtung zum Schwimmhallegebäude erweitert. Der Bereich wird weiterhin gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet ausgewiesen. Die Erweiterung nimmt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 flächenmäßig eine untergeordnete Rolle ein.

Für die Industriegebietsflächen wurden folgende Regelungen getroffen.

Diese Gebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Industriebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können in diesen Gebieten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe errichtet werden.

Ausnahmsweise können im Industriegebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude angeordnet werden.

Einschränkungen für die Industriegebiete wurden hinsichtlich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetrieben sowie Verbrennungsanlagen für Haus- und Sondermüll getroffen. Diese Nutzungen sind ausgeschlossen.

#### 5.2.1.2 Gewerbegebiete (GE)

Gewerbegebiete nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ebenfalls können in dem Bereich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe untergebracht werden. Für die Leitung und Koordination der ansässigen Betriebe können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auf ihren Gelände errichtet werden.

Das Gewerbegebiet dient der Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes. Da hier der Schwerpunkt auf dem produzierendem Gewerbe liegt, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Weiterhin sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der ansässigen Firmen unzulässig.

Im südlichen Bereich wurde gegenüber des Ursprungsbebauungsplanes 1-2017 das eingeschränkte Gewerbegebiet in Richtung Osten erweitert. Die Grünfläche G3 wird verkleinert. Derzeit ist angedacht, den vorhandenen Parkplatz zu erweitern und eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen.

#### 5.2.1.3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

In der Planzeichnung (Teil A) ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. In der Parkanlage befindet sich die denkmalgeschützte Volksschwimmhalle der Hansestadt Anklam.

Die Ausweisung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entspricht nicht den Gebietskategorien nach § 2 bis §10 BauNVO.

Um den besonderen Standortanforderungen gerecht zu werden und Baurecht zu schaffen, werden die Baufelder 4 und 5 als Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen werden eindeutig bezeichnet. Die denkmalgeschützte Schwimmhalle in Baufeld 4 sowie das geplante Gebäude im Baufeld 5 in der Parkanlage dürfen lediglich als Sozial- und Verwaltungsgebäude genutzt werden. In den Nutzungsschablonen der Baufelder 4 und 5 sind Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Diese orientieren sich beim Baufeld 4 an den derzeitigen Bestand mit minimalen Erweiterungsmöglichkeiten. Für das Baufeld 5 wurden die Bestandsmaße der vorhandenen denkmalgeschützten Volksschwimmhalle herangezogen, damit sich der Neubau harmonisch in das sensible Gebiet einfügt.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl für die Baufelder 2 und 3 wurde entsprechend der Obergrenzen gemäß § 16 BauNVO getroffen. Die ausgewiesene Grundflächenzahl für die Gebiete beträgt 0,8.

Für die Baufelder 4 und 5 im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage wurde eine zulässige Grundfläche festgelegt. Eine Überschreitung dieser Grundfläche ist nicht gestattet. Ziel ist es, in diesem Teil des Plangebietes die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und die charakteristische Grünanlage mit den historischen Wegebeziehungen zu erhalten bzw. im Rahmen der Entwicklung des Bereiches wiederherzustellen.

Darüber hinaus ist die Höhe baulicher Anlagen in den einzelnen Baufeldern beschränkt und in der Nutzungsschablone festgesetzt worden. Der Bezugspunkt für die Höhe Oberkante der baulichen Anlagen ist DHHN 2016.

Die ausgewiesenen Firsthöhen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-2017 orientieren sich zur höhenmäßigen Einordnung der geplanten Gebäude an den vorhandenen Anlagen.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen der einzelnen Baufelder für die Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Die festgesetzte Oberkante der Gebäudehöhe in den Baufeldern 2 und 3 als Höchstmaß von 15,0, 21,0 bzw. 28,0 m als absolute Höhe der Gebäude kann ausnahmsweise für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäude/Firsthöhe, z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie für Anlagen und Gebäude, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung z. B. Kran, Beleuchtungsanlagen, Fermenter, Tanks und Silo erforderlich sind, maximal bis zu einer Höhe von 75 m über NHN überschritten werden.

Weitere Beschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die Industriebetriebe nicht festgelegt.

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 1-2017 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise für die Baufelder 2 und 3 festgesetzt. So sind Gebäudelängen über 50 m im Industriegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet möglich. Die Gebäude sind allerdings mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten. Damit soll den Anforderungen der Industrie- und Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden.

In den festgesetzten Baugebieten 2 und 3 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. 80 % der Baufelder können versiegelt werden. 20 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind beispielsweise als Grünfläche anzulegen.

### **5.2.4 Immissionsschutz**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, die einerseits für die vorhandenen und genehmigten Betriebe eine Entwicklung und eine Wiederbelebung des derzeit leerstehenden Schwimmhallengebäudes als Sozial- und Verwaltungsgebäude ermöglicht.

Die grundsätzliche Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf die durch den Betrieb der Anlagen entstehenden Geräusche, Geruchs- und Staubimmissionen wird bestätigt zum einen durch die bereits erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen für die Bestandsbetriebe und zum anderen durch eine Geräuschimmissionsprognose, die die Verträglichkeit möglicher Erweiterungen der Betriebe im Plangebiet grundsätzlich nachweist.

Durch die angestrebten Änderungen der Zuckerfabrik wird sich die Geruchssituation der bestehenden Anlagen verbessern, eine Verschlechterung ist nicht zu erwarten. In den potentiellen Erweiterungsflächen sollen keine Geruchsrelevanten Tätigkeiten stattfinden. Vor diesem Hintergrund kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ als verträglich angesehen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsbebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u.a. Lärm- und Staubimmissionen) untersucht. Die folgenden Gutachten wurden erarbeitet:

- Lufthygienisches Gutachten im Rahmen der geplanten Umsetzung fortschrittlicher Maßnahmen zum wirksamen Umweltschutz über den Stand der Technik, 2. Teilgenehmigung, Prüfungsumfang gasförmige Luftschadstoffe, Säureeintrag und Stickstoffdeposition (Müller-BBM, 09. Juli 2021)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, 10. September 2021)

Erheblich nachteilige Auswirkungen durch Schall auf die Nachbarschaft sind infolge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 nicht zu erwarten.

### **5.2.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den Regelungsmöglichkeiten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist die Sicherung des Einfügens der baulichen Anlagen in das städtische Gesamtbild und insbesondere in das Landschaftsbild.

Es wurden gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-2017 getroffen, weil die baulichen Anlagen in Industriegebieten entsprechend der jeweiligen Nutzungen gestaltet werden müssen. Es werden lediglich Festlegungen zu den Außenwänden, den Dächern und den Werbeanlagen getroffen.

Um Reflektierungen beispielsweise für die Schifffahrt und den Flugbetrieb durch den Anklamer Flugplatz zu vermeiden, ist die Verwendung von reflektierenden und spiegelnden Materialien an den Fassaden und als Dacheindeckung ausgeschlossen. Weiterhin sind weiche Bedachungen unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich für die ansässigen Betriebe zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht dürfen aufgrund der Schifffahrt und dem Flugbetrieb nicht verwendet werden.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Bei der Erstellung neuer Ausfahrten aus dem Bebauungsplangebiet auf die öffentlichen Straßen muss für eine ausreichende Sicht gesorgt sein.

Auch durch zu einem späteren Zeitpunkt entstehende Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung wird auf die Aussagen unter Punkt 4.3 verwiesen.

Ggf. weitere erforderliche technische Erschließungen können durch Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

### **5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **• Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Mit der Ausweisung von Baufeldern für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisheriger unbebauter, ungenutzter und zum Teil begrünter Flächen.

In der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet. Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine Einbindung der neuen Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

#### **• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

## **5.6 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme weiterer Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hoch- und Tiefbau**

Die Kreisstraßen des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

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

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund der langen bestehenden industriellen Nutzung und den damit verbundenen Eingriffen in den Boden als nicht wahrscheinlich anzusehen.

Die Regelungen des DSchG M-V werden bei den Erdarbeiten beachtet. Insofern ist das Vorhaben aus der Bodendenkmalpflege als verträglich anzusehen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Baudenkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 befinden sich folgende in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald aufgeführten Baudenkmale:

Das unter der Positionsnummer OVP 202 eingetragene Baudenkmal: Schwimmhalle mit Park und Toranlage (Bluthsluster Straße 20),

Das Baudenkmal ist gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Anliegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der Denkmale und deren Erscheinungsbild kommt.

Das Baudenkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG m-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Juli 2010.

Der Umgang mit einem Denkmal ist im DSchG M-V geregelt.  
§ 6 Abs. 1 DSchG M-V- Erhaltungspflicht –

Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtige von einem Denkmal sind verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Dieses findet Anwendung auf das gesamte Denkmal. Anliegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung des gesamten Denkmals und deren Erscheinungsbild kommt.

Die Veränderung oder Änderung von Denkmälern bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ kann vor dem Hintergrund, dass das vorgenannte Denkmal erhalten bleiben soll und nicht verändert wird, als verträglich angesehen werden.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft und Sachbereich Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altstandorte, Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Anfallender Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald andienungspflichtig.

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

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 Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

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

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Nach § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 Abs. 2 WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Gemäß der aktuellen Planung sind keine Eingriffe in die vorgenannten Gewässer vorgesehen, insofern ist die Verträglichkeit der Bauleitplanung gegeben.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

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

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Das ausgewiesene Planungsgebiet ist überwiegend mit Kampfmitteln belastet. Die Fläche ist im Kampfmittelkataster M-V des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit einer Katasternummer 152 und der Bezeichnung „Anklam – Flugzeugwerke – Bahnhof – Zuckerfabrik“, Kat. 3 – Kampfmittelbelastung dokumentiert – ggf. Handlungsbedarf erfasst. Wenn Bewegungen oder Arbeiten auf dieser Fläche erforderlich sind, muss sich der Vorhabenträger unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und einer Beauftragung zur weiterführenden Prüfung an den Munitionsbergungsdienst M-V wenden. Fügen Sie dem Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, das Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz bei. Die erforderlichen Erläuterungen und Formulare sind unter dem Link:

<http://www.brand-kats-mv.de/Munitionsbergung/Gefahrenerkennung-und%E2%80%93bewertung%2cLuftbilddauswertung/Kampfmittelbelastungsaus%C3%BCnfte/> zu finden.

Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetaillauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort.

Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V.

Sollten im Verlauf der Umsetzung der Maßnahmen 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 Ordnungsbehörden beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abwehrender Brandschutz**

#### **Feuerwehr**

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Anklam mit ihrer Löschgruppe Pelsin, kommt als Schwerpunktfeuerwehr zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehen Frist einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz bzw. die Nachforderung weiterer Nachbarwehren entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage. Die im Planbereich ansässige Zuckerfabrik hält eine einsatzbereite Betriebsfeuerwehr vor.

#### **Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr**

Die gewaltfreie Zugänglichkeit und sichere Zufahrt zu den einzelnen Gewerbebetrieben ist für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen.

#### **Löschwasser**

Für dieses Industriegebiet ist ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als notwendig benannt. Die erforderliche Löschwassermenge wird im Bestand, durch das vorhandene örtliche Hydranten-System (Grundschutz der Gemeinde) sowie das werkseigene Hydranten-Netz der Zuckerfabrik und eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14210 am Fluss „Peene“ sichergestellt.

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

### **1. Trinkwasserschutzgebiet**

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

### **2. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Anklam.

Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Anklam der GKU mbH Anklam.

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

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung 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.

### **3. Immissionen von Gerüchen**

Die bereits erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen für den Betrieb der Zuckerrfabrik sind bei der Planung zu berücksichtigen. Durch die angestrebten Änderungen der Zuckerrfabrik wird sich die Geruchssituation der bestehenden Anlagen verbessern.

- **Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

#### **Abfallrechtliche Hinweise**

Im Plangebiet befindet sich die Abfallentsorgungsstelle der Peene Uecker Bauservice GmbH, in der Industriestraße 10, in 17389 Anklam (Gemarkung Anklam, Flur 4 Flurstücke 11/60, 11/61- teilweise, 11/28 – teilweise, 11/65 – teilweise und 29 – teilweise), genehmigt gemäß § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und damit in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern (VP).

Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es im Umfeld der Abfallentsorgungsanlage durch unterschiedliche Betriebsgeräusche, wie z. B. beim Be- und Entladeverkehr oder durch den Betrieb eines Bauschuttbrechers zu Beeinträchtigungen durch Lärm oder Staub kommen kann.

- **Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes**

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- und 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 Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekt von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen (z. B. Flutlichtanlagen oder leistungsstarke Außenbeleuchtung) im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig (bereits in der Projektierungsphase) zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

- **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

Im Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Falls Festpunkte jetzt bereits durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten. Aufnahmepunkte sind zu schützen.

- **Belange des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung**

Belange des Luftverkehrs sind betroffen, wenn Bauwerke oder sonstige Anlagen eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten. Hierbei würde es sich dann um Luftfahrthindernisse handeln, die gemäß § 14 LuftVG nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für zeitweilige Hindernisse, z. B. Baukräne.

- **Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam**

Der Anschluss von noch nicht angeschlossenen Grundstücken an die öffentliche Trinkwasser-versorgung und die öffentliche Abwasserentsorgung sowie die Herstellung der zusätzlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind gemäß Satzungen des Zweckverbandes vom Grundstückseigentümer zu beantragen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser gilt die Rumpfsatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung.

Für die Einleitung von Abwasser gilt die Abwassersatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam über den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung und deren Nutzung.

- **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Gewerbe- und Industrieanlagen) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkorridor zu bestellen sowie durch diesen eine Unterhaltung für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahme 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) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I. S. 1283)

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen werden bzw. saniert werden, so wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Auftraggeber vor dem Beginn von Arbeiten im /am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrenstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesem Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch – und Sanierungsarbeiten sind die gefahrenstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrenstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i. V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern als Kopie zuzusenden.

- **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

- **Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Sollte eine maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) überschritten werden, ist eine erneute Beteiligung im weiteren Verfahren unter konkreter Bauhöhenangabe der jeweils betroffenen Gebäude/Gebäudeteile vorzunehmen.

Evtl. Rückfragen sind unter Verwendung des Zeichens K-I-123-21BBP ausschließlich an die folgende Adresse [BAIUBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUBwToeB@bundeswehr.org) zu senden.

- **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

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

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

- **Belange der E.DIS Netz GmbH**

Im Planbereich wurden sicherheitsrelevante Einbauten gefunden.

Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z. B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Im Baubereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel) in Planung/ im Bau. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu an Tel.: +49 331 9080 2490 oder e-mail: disposition@ediscom.net.

## 5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	43.750	100%
<b>Industriegebiet</b>		
ausgewiesenes Baufeld		
Baufeld 2	3.800	8,69%
Baufeld 3	2.805	6,41%
<b>Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere Städtebauliche Gründe erforderlich wird</b>		
ausgewiesenes Baufeld		
Baufeld 4	1.475	3,37%
Baufeld 5	1.395	3,19%
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsflächen	7.950	18,17%
<b>Grünflächen</b>		
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	22.855	52,24%
<b>Wasserflächen</b>		
Wasserflächen	3.470	7,93%

## **TEIL 2 – UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie-und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 351);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

## **1.2 Darstellung des Vorhabens**

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie-und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie-und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie-und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurde am 14.12.2023 in der Sitzung der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam gefasst.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende industrielle Nutzung und deren Entwicklung planungsrechtlich durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu sichern und zu gliedern.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sozial- und Verwaltungsgebäude und
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für industrielle Erweiterungsflächen im nördlichen Teilbereich und der gewerblichen Erweiterungsflächen im südlichen Teilbereich des Planungsbereiches

### **1.3 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam**

In dem seit 2022 rechtverbindlichen Bebauungsplan Bluthsluster Straße ist der Bestand und die Entwicklung der seit mehr als 150 Jahren existierenden Zuckerfabrik planungsrechtlich gesichert worden.

Im Ursprungsbebauungsplan ist die Fläche um die Schwimmhalle und das Gartendenkmal insgesamt als Grünfläche dargestellt worden, weil eine Nachfolgenutzung des Schwimmhallengeländes offen war. Die Schwimmhalle befindet sich im Eigentum der Hansestadt Anklam und ist denkmalgeschützt. Der umliegende Park ist als Gartendenkmal eingetragen. Die Hansestadt Anklam möchte das Gesamtgelände an Cosun Beet Company Anklam veräußern.

Um eine sinnvolle Nachfolgenutzung für die Cosun Beet Company Anklam zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1-2017 vorzunehmen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 umfasst 44.000 m<sup>2</sup> (4,375 ha).

Das alte Schwimmhallegebäude soll unter Beachtung des Denkmalschutzes als Sozial- und Verwaltungsgebäude umgenutzt werden. Zur Deckung des Bedarfs an Sozialräumen der Cosun Beet Company Anklam wird Baurecht für ein weiteres Gebäude auf dem Gelände der alten Schwimmhalle geschaffen. Dieses soll im Bereich des ehemaligen Spielbereiches nördlich der Schwimmhalle entstehen.

Im Norden des Plangeltungsbereiches soll ein untergeordneter Teilbereich (2.805 m<sup>2</sup>) als Industriegebiet ausgewiesen werden, um geringe Entwicklungsmöglichkeiten für die Cosun Beet Company Anklam zu schaffen.

Für das Gelände der alten Schwimmhalle wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Wie aus der denkmalhistorischen Studie hervorgeht, ist der östliche Teil des Gartendenkmals noch in Grundzügen erhalten; im westlichen Teil sind durch starke Eingriffe in die ursprüngliche Parkgestaltung, beginnend mit dem Bau der Schwimmhalle und der Errichtung von Stellflächenflächen und einem Spielbereich, wesentliche Veränderungen vorgenommen worden.

Ziel ist es, auch den westlichen Teil des Gartendenkmals durch Rückbau der Versiegelung als Grünfläche -um die beiden Gebäudeteile herum- wieder herzustellen und aufzuwerten. Im östlichen Teil (um den Teich) ist der Erhalt des Gartendenkmals, orientiert am ursprünglichen Zustand des Parks, vorgesehen. Es ist beabsichtigt, diesen (noch erhaltenen) Teilbereich ebenfalls aufzuwerten.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nach § 9 BauNVO sowie der Baufelder 4 und 5 mit einem besonderen Nutzungszweck als Sozial- und Verwaltungsgebäude. Zudem werden Erweiterungsmöglichkeiten in den Baufeldern 3 und 2 durch die Ergänzung von Industriegebietsflächen und Gewerbegebietsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen. Diese nehmen eine untergeordnete Rolle im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 ein.

Der Plangeltungsbereich ist ca. 4,375 ha groß und umfasst die Flurstücke 22, 24/8, 23/5 (tw.), 23/6 (tw.), 27/5 (tw.), 27,15 (tw.), 77/7 (tw.) und 83 der Flur 4 in der Gemarkung Anklam.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch das Gelände der Cosun Beet Company Anklam
- im Osten durch die Straße Am Schanzenberg
- im Süden durch einzelne Wohnhäuser an der Bluthsluster Straße

#### **1.4 Ziele des Umweltschutzes**

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### **2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Klimatisch gesehen wird der Großraum Anklam dem Östlichen Küstenklimagebiet innerhalb des Ostseeküstenklimas zugeordnet. Es dominieren Westwetterlagen. Das Klima wird durch die Ostseenähe geprägt. Die mittlere Niederschlagsmenge für Anklam beträgt 576 mm/Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,7 °C.

Klimatische Ausgleichsfunktion im Gegensatz zu den bebauten Gebieten der Stadt besitzen die Parkflächen mit dem Gehölzbestand, sie tragen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei.

Die gewerblich genutzten Flächen sind dem Klima der Gewerbegebiete zuzuordnen (Stadtrandklima, hoher Versiegelungsgrad, Gewerbebetrieb).

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Großräumig gesehen befindet sich das Plangebiet im Gebiet der flachwelligen nordmecklenburgischen Lehmplatten. Die Bodenhorizonte im Raum Anklam liegen in einer Wechselfolge von Sand, Geschiebemergel, Ton und Schluff vor. Nach entstehungsgeschichtlicher Abfolge stehen sie als unterer Sand, Geschiebemergel und oberer Sand an.

Dort, wo der Geschiebemergelkomplex eine geringe Mächtigkeit besitzt, kann durch natürliche und künstliche Vorgänge der unterlagernde Sand auch oberflächlich anstehen.

Die Böden im Plangebiet sind durch den Bau der Schwimmhalle und Nebenanlagen sowie die Anlagen der Zuckerfabrik stark anthropogen überformt. Durch Vollversiegelung, Bodenauf- und abtrag ist die natürliche Horizontabfolge verloren gegangen.

Der Boden ist entsprechend der Vorbelastung als gering (vollversiegelte Flächen) bis mittelwertig (Flächen ohne Vollversiegelung) einzustufen.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind für das Schutzgut Boden keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beschränken sich auf Versiegelungen von derzeit nicht bebauten Teilflächen im Plangebiet. Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Böden wird den Auswirkungen auf das Schutzgut durch Versiegelung eine geringe Erheblichkeit beigemessen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand der Hansestadt Anklam. Es umfasst Flächen der Cosun Beet Company GmbH & Co.KG sowie die Freiflächen um die alte Schwimmhalle, welche parkartig mit Altbäumen bestanden und als Gartendenkmal eingetragen sind sowie das alte Schwimmhallegebäude. Das Plangebiet hat einen Umfang von 4,375 ha.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### **2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV) beträgt der Grundwasserflurabstand 0-2 m. Die Grundwasserneubildung beträgt >150 mm/a.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer II. Ordnung. Es handelt sich um den Vorfluter Galgenberggraben.

Im Park der Schwimmhalle ist ein Stillgewässer vorhanden. Es handelt sich um einen Teich mit Insel. An den Bäumen (Pappeln) am süd-westlichen Ufer ist erkennbar, dass der Wasserstand des Teiches in der Vergangenheit höher war. An den Ufern der Insel stehen Bäume teilweise in der Uferböschung. Die Ufer sind teilweise mit Schilf bewachsen. Die Insel selbst ist mit Schilf und Gräsern/Wildstauden bewachsen. Der Teich besitzt am südöstlichen Ufer einen Überlauf, dieser ist derzeit verschlossen und stark bewachsen.

Im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen zum B-Plan Nr. 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurde ein Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie erarbeitet. (UmweltPlan GmbH Stralsund, September 2021). Im Ergebnis der Prüfung wurde im Grundsatz festgestellt, dass infolge des Bebauungsplanung keine maßgebliche Beeinflussung des ökologischen und chemischen Zustands des Oberflächenwasserkörpers Peene (UNPE-0110) und auch keine Verschlechterung des Grundwasserkörpers Peene (WP\_PT\_6\_16) zu besorgen ist.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

### • Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013).

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen.

Das Plangebiet ist durch den parkartig geprägten Bereich um die alte Schwimmhalle und gewerblich genutzte Flächen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Biotoptypen:

- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 2.1.4 Ruderalgebüsch (BLR)
- 4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)
- 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL) i.V.m
- 6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)
- 5.4.5 Vegetationsfreier Bereich nährstoffüberlasteter Stillgewässer (SEV)
- 6.2.1 Schilfröhricht (VRP)
- 6.2.4 Rohrglanzgrasröhricht (VRR)
- 6.2.5 Wasserschwadentröhricht (VRW)
- 6.2.6 Rohrkolbenröhricht (VRT)
- 6.4.2 Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)
- 13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)
- 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 13.4.1 strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR)
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)
- 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)
- 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

### • Tiere

Im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen zum B-Plan Nr. 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurden folgende Kartierungen vorgenommen:

- Brutvogelkartierung (Eidam 2021)
- Fledermauskartierung (Barkowski & Engel GmbH 2021)
- Reptilien- und Amphibienkartierung (Grunewald 2021)

Fischotter und Biber wurden nicht kartiert, da deren Vorkommen im Bereich der Peene bekannt ist.

Die Kartierungen wurden von verschiedenen Kartierern im Auftrag der UmweltPlan GmbH Stralsund im Jahr 2020 durchgeführt.

### **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Durch den Erhalt wesentlicher Grünstrukturen im Plangebiet (Bluthsluster Park mit dem Teich) werden zudem die Voraussetzungen geschaffen, dass keine bisher im Plangebiet nachgewiesenen Tierarten und registrierte Pflanzenarten aus dem Plangebiet verdrängt bzw. verschwinden werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum gehört zur Landschaftszone Vorpommersches Flachland, der Großlandschaft Vorpommersche Lehmplatten und wird der Landschaftseinheit „Grenztal und Peenetal“ zugeordnet.

Gemäß „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN M-V 1996) ist das Plangebiet als Urbaner Raum (73) ausgegrenzt und kann als nachrangig eingestuft werden.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die angrenzenden Baulichkeiten der Cosun Beet Company GmbH & Co.KG. Das Plangebiet ist anthropogen überformt. Das insgesamt industriell - gewerblich geprägte Gelände der Zuckerfabrik und die im Plangebiet gewerblich beeinflussten Brachflächen sind als Vorbelastungen des Landschaftsbildes einzustufen.

Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung sind die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen der Parkanlage im Bereich der Schwimmhalle.

Für den Bluthsluster Park wurde durch das Büro Planung Morgenstern eine Gartendenkmalpflegerische Zielstellung (2024) erarbeitet.

Folgende Ziele und Maßnahmen wurden in der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung herausgearbeitet:

#### Parkanlage – Bereich hinter der Schwimmhalle

- Freihaltung der Achse bei Abgang der hier zurzeit bestehenden Bäume
- Erhalt des abbiegenden Wegs
- Entfernung von Wildwuchs (bspw. Brombeeren)

#### Teich und Insel

- Erhalt des Teiches mit Insel mit Wiederherstellung und Sicherung der Ufer
- Pflege des Gewässers, ggf. Entnahme von Schlamm
- Erhalt des umlaufenden Weges
- Wiederherstellung der Holzbrücke zur Insel
- Wiederherstellung des Zu- / Abflusses zum Galgenberggraben
- Entfernung von Wildwuchs (bspw. Brombeeren)
- gärtnerische Gestaltung auf der Insel
- Ausstattung mit Pavillon, Sitzmöglichkeiten auf der Insel
- Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten entlang der Parkwege

#### Außenbereich um Schwimmhalle

- Erhalt der Böschung mit Bepflanzung und der Freitreppenanlage
- Erhalt des sich gabelnden Wegs unterhalb der Freitreppe
- Freihalten der Sichtbeziehung auf die Fassadenkunst am westlichen Giebel
- Erhalt der Achse
- Alter Baumbestand (gesamter Park)
- Erhalt und Pflege der Bäume im Altbestand: Platane, Eichen, Buche
- Entfernen des Efeubewuchses am Altbestand
- Freistellen von Bäumen im Altbestand- Nachpflanzungen bei Abgang des Altbestands

#### Umgrenzung des Parks

- Erhalt des Flügeltors
- Erhalt der Ausdehnung des Parks und Verdeutlichung seiner Kontur

#### Fläche für Neugestaltung

- In Abstimmung mit der Denkmalpflege ist ein Erweiterungsbau für das ehemalige Schwimmhallegebäude denkbar
- Ein möglicher Erweiterungsbau sollte die Linienführung der Achse aufgreifen und gestalterisch einbinden
- Befestigte Flächen für die Feuerwehr können auch als Schotterrassen ausgebildet werden.

Die im Plangebiet ausgeprägten Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft bleiben erhalten. Die denkmalgeschützte Parkanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Alleebaumbestand an der Bluthsluster Straße und der prägende Altbaumbestand der Parkanlage werden zum Erhalt festgesetzt.

Die geplanten Gebäudehöhen betragen im BF 2 = 21 m, BF 3 = 24 m, BF 4 = 7 m und BF 5 = 9,50 m und liegen somit nicht über den vorhandenen Gebäudehöhen bzw. der im Bebauungsplan 1-2017 genehmigten Höhe baulicher Anlagen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **2.1.7 Schutzgut Mensch**

Im Geltungsbereich befindet sich der parkartig geprägte Bereich um die alte Schwimmhalle und gewerblich genutzte Flächen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Wohnnutzung. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und einer Pension (LDTT-Pension Möhr) befindet sich entlang der Bluthsluster Straße südlich angrenzend an das Plangebiet.

Der Park ist nicht mehr öffentlich zugänglich und wird nur noch extensiv gepflegt. Für die landschaftsgebundene Erholung der Bevölkerung hat der Park somit keine Bedeutung. Die denkmalgeschützte Parkanlage wird als private Grünfläche festgesetzt.

Aktuell führen die Routen des „Mecklenburgischen Seenradweges“, des „Oder-Neiße-Radweges“, des „Ostseeküstenradweges“ und des Radfernweges Berlin-Usedom entlang der Bluthsluster Straße und der daran anschließenden Straße „Schanzenberg“.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie-und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie-und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u.a. Lärm- und Staubimmissionen) untersucht. Folgende Gutachten wurden erarbeitet:

- Lufthygienisches Gutachten im Rahmen der geplanten Umsetzung fortschrittlicher Maßnahmen zum wirksamen Umweltschutz über den Stand der Technik, 2. Teilgenehmigung, Prüfumfang gasförmige Luftschadstoffe, Säureeintrag und Stickstoffdeposition (Müller-BBM, 09. Juli 2021)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, 10. September 2021)

Erheblich nachteilige Auswirkungen durch Schall auf die Nachbarschaft sind infolge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 nicht zu erwarten.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

#### **Baudenkmale**

In der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern Greifswald (Stand 30.12.1996) sind folgende Baudenkmale im Plangebiet aufgelistet:

- Schwimmhalle mit Park („Bluthsluster Park“) und Toranlage (Listeneintrag 202)

Den Baudenkmalen wird eine besondere Bedeutung beigemessen, da es sich um bauliche Geschichtszeugnisse handelt, welche die sie umgebende Kulturlandschaft wesentlich und nachhaltig prägen. An der Erhaltung von Denkmalen besteht nach § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) ein öffentliches Interesse, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind. Gemäß § 1 Abs. 3 des DSchG M-V sind sie bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist nicht nur das Denkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung geschützt, um Erscheinungsbild und Substanz des Denkmals nicht zu beeinträchtigen. Die Erhaltungspflicht ist in § 6 Abs. DSchG M-V geregelt. Eine Beseitigung oder Veränderung von Baudenkmalen bedarf der Genehmigung (§ 7 DSchG M-V).

## **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt und aufgrund der anthropogenen Überprägung und Nutzung des Gebietes nicht zu erwarten.

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

## **2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ liegen keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

### Natura 2000 Gebiete

- GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ ca. 500 m nördlich
- EU-Vogelschutzgebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ ca. 500 m nördlich

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurden im September 2021 für folgende Natura-2000-Gebiete Verträglichkeitshauptuntersuchungen durchgeführt:

- GGB-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)
- EU-Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401)

### Nationale Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet NSG 103 „Unteres Peenetal (Peenetalmoor)“ ca. 580 m nördlich
- Landschaftsschutzgebiet LSG 67a „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ ca. 500 m nördlich
- Naturpark „Flußlandschaft Peenetal“ ca. 500 m nördlich

### Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

### Gehölzschutz (§§18,19 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich eine Baumreihe und Einzelbäume. Der Schutzstatus ist insbesondere vom Alter der Bäume abhängig.

Die erfassten Bäume werden im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

## 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

### Allgemeine Vorgehensweise

<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichtemissionen
- Schadstoffemissionen durch ggf. Zunahme des Verkehrs und Transporte
- Lärmemissionen durch Verkehr und Industriebetriebe
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

## 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umwelt- auswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.
- Festsetzung des denkmalgeschützten Bluthsluster Parks mit seinem wertvollen Baumbestand als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Festsetzung der Alleebäume an der Bluthsluster Straße zum Erhalt
- Festsetzung des strukturbildenden Altbaumbestandes zum Erhalt

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März

## 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

## **2.6 Planungsverzicht**

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

## **2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

### **2.7.1 Schutzgut Klima/Luft**

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam für ausreichend erachtet.

### **2.7.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam zu begrenzen.

### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam zu beurteilen.

### **2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher.

Für den vorhandenen Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein dendrologisches Gutachten erarbeitet. Neben der Baumkontrolle nach FLL zur Überprüfung der Verkehrssicherheit wird eine Beurteilung des Zustandes, der Vitalität, der Reststandzeit und der Erhaltungswürdigkeit des vorhandenen Baumbestandes sowie eine Artenschutzrechtliche Kontrolle des Baumbestandes vorgenommen.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg –Vorpommern (LUNG 2013).

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen.

- **Schutzgut Fauna**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind u.a. auch die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam wurden folgende Kartierungen vorgenommen:

- Brutvogelkartierung (Eidam 2021)
- Fledermauskartierung (Barkowski & Engel GmbH 2021)
- Reptilien-und Amphibienkartierung (Grunewald 2021)

Die Kartierungen wurden im Jahr 2020 von verschiedenen Kartierern im Auftrag der Umwelt-Plan GmbH Stralsund durchgeführt und können als Datengrundlage zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Fauna genutzt werden.

Seit dem Jahr 2021 wird die Schwimmhalle nicht mehr genutzt und der Bluthsluster Park ist nicht mehr öffentlich zugänglich. Das Plangebiet wird seitdem extensiv gepflegt.

Aufgrund der geänderten Nutzung und teilweise geänderten Biotopstrukturen (Wildwuchs von Brombeeren, Sträuchern, Jungbäumen, Ruderalfluren) sowie des zu erwartenden Artenspektrums sind für die artenschutzrechtliche Beurteilung im Plangebiet ergänzende Aussagen zu den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

## **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Die das Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam zu beurteilen.

### **2.7.7 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie-und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie-und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam erstellten Gutachten

- Lufthygienisches Gutachten im Rahmen der geplanten Umsetzung fortschrittlicher Maßnahmen zum wirksamen Umweltschutz über den Stand der Technik, 2. Teilgenehmigung , Prüfumfang gasförmige Luftschadstoffe, Säureeintrag und Stickstoffdeposition (Müller-BBM, 09. Juli 2021)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, 10. September 2021)

können als Datengrundlage zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Mensch genutzt werden.

### **2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.