

**-ENTWURF-  
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

## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL 1 - Entwurf - Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Untersuchungsumfanges 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

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

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Entwurf 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 Satz 1 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.

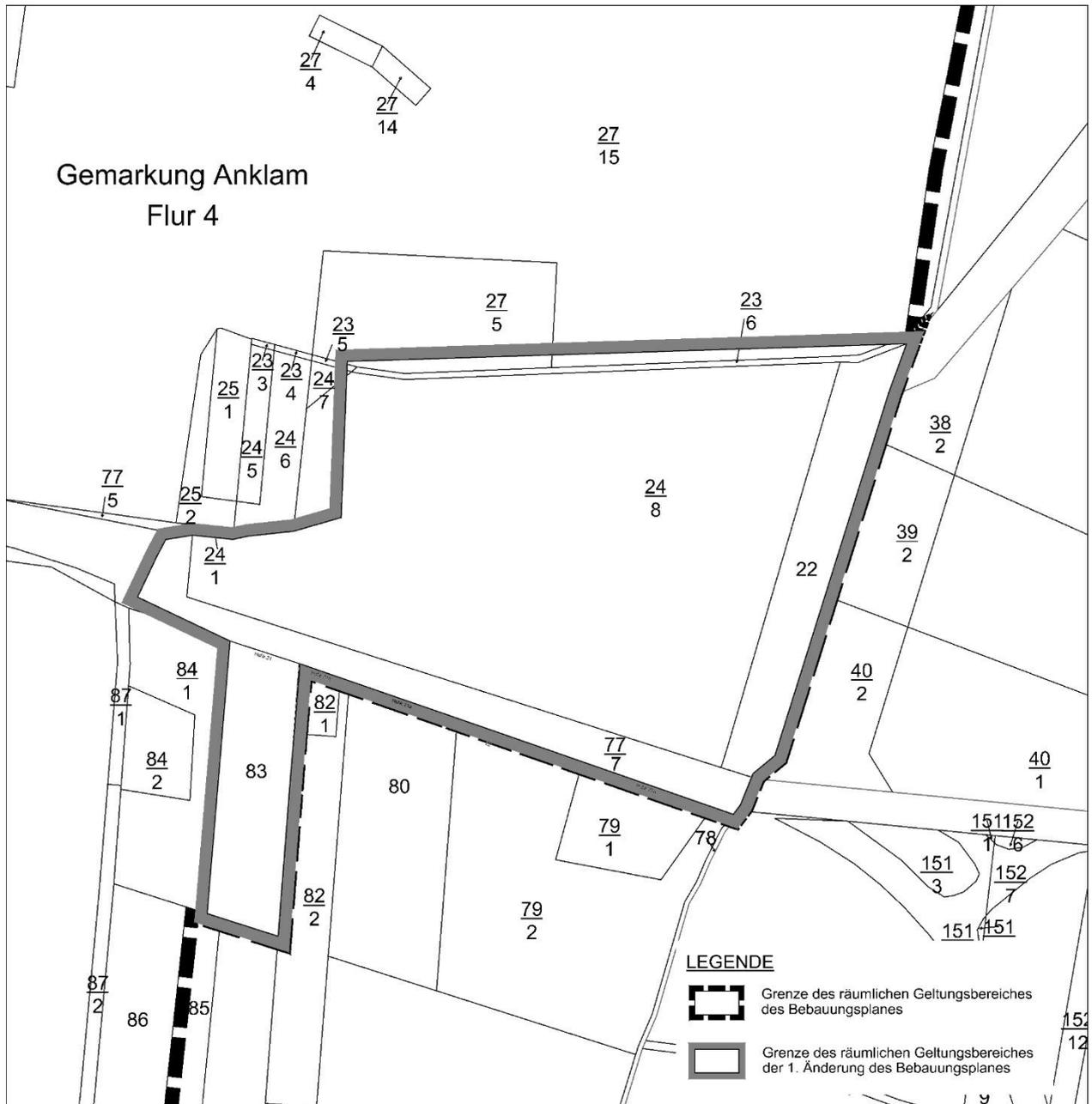
Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ der Hansestadt Anklam dienen die Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald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

#### ■ Regenentwässerung

Das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 „Industrie- und Gewerbegebiet Bluthsluster-, Industrie- und Werkstraße“ ausschließlich von den Verkehrsflächen der Bluthsluster Straße Ost (Gemarkung Anklam, Flur 4, Flurstück 77/7 (tlw.)) anfallende Niederschlagswasser wird in einer Regenwasserkanalisation des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam gesammelt und nach Vorbehandlung in einer Sedimentationsanlage in das Gewässer Galgenberggraben abgeleitet (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung).

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 Zweckverbandes 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-, Sozial- und Verwaltungsgebäude auf ihrem Gelände errichtet werden.

Das Gewerbegebiet dient der Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes. 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 im Baufeld 2 in Richtung Osten erweitert. Die Grünfläche G3 wird verkleinert. Derzeit ist angedacht, den vorhandenen Parkplatz zu erweitern und eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. In der Parkanlage befindet sich die denkmalgeschützte Volksschwimmhalle der Hansestadt Anklam. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung der Volksschwimmhalle geschaffen. Die denkmalgeschützte Schwimmhalle in Baufeld 4 sowie das geplante Gebäude im Baufeld 5 werden als eingeschränkte Gewerbegebiete neu ausgewiesen.

Angedacht ist es in dem Baufeldern 4 und 5 Verwaltungs- und Sozialräume zu schaffen.

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 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-, Büro- 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, 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.

### **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.

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

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung der Hansestadt Anklam über die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Die Produktionsabwässer der Zuckerfabrik werden der Abwasserbehandlungsanlage der Zuckerfabrik zugeführt.

### **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.

Im Umweltbericht (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.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 3.788 m<sup>2</sup>KFÄ.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ zugeordnet.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m<sup>2</sup>KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

#### • **Fällung von Einzelbäumen**

Einzelbäume gemäß Baumschutzkompensationserlass sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

Für die zu fällenden Bäume besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass für den Kompensationspflichtigen eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1 : 1. Für den darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob zusätzliche Anpflanzungen vorgenommen oder Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Als Ersatzpflanzung für die erforderlichen Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 ist die Pflanzung von 15 Stück einheimischen, standortgerechten Laubbaum vorgesehen.

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

#### • **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.

Zur Anwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen, die bei der weiteren Konfliktanalyse entsprechend zu berücksichtigen sind:

##### **VM1 Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen**

Gehölzrodungen (Gebüsche und Bäume) werden auf ein Minimum reduziert und ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld wird durch einen Sachverständigen überprüft, ob eine geschützte Lebensstätte betroffen ist. Wenn ja, wird diese in Abstimmung mit einem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde funktional vor Ort ersetzt, z. B. durch einen geeigneten und witterungsbeständigen Nistkasten.

##### **VM2 Ökologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen an Gebäuden**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäude wird eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um zu prüfen, ob eine Betroffenheit von gebäudebesiedelnden Tierarten besteht und um

Vermeidungsmaßnahmen zu treffen, z. B. Bauzeitenregelung oder Maßnahmen zum Besiedlungsausschluss. Können Lebensstätten nicht erhalten werden, werden diese in Abstimmung mit einem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde funktional vor Ort ersetzt.

#### **VM3 Temporäre Leiteinrichtung zum Schutz von Amphibien während der Baumaßnahmen**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen zwischen Baufeld und dem Gewässer ein Amphibienschutzzaun errichtet. Das Baufeld, Zuwegungen und Lagerplätze werden zudem vor Baubeginn auf Tiere abgesucht. Der Amphibienschutzzaun wird so errichtet, dass möglichst große Bereiche des terrestrischen Habitats weiterhin erreichbar bleiben.

#### **VM4 Vermeidung von Kleintierfallen**

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden als Wegebegrenzungen ausschließlich Flachborde eingesetzt und keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

#### **VM5 Vermeidung von Lichtemissionen**

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

#### **VM6 Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen**

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden bei Neu- und Umbauten vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

Werden Gebäude mit einem mittleren bis hohen Gesamtrisiko für Kollisionen errichtet (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas), werden hier ausschließlich Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

#### **VM7 Biberschutz - Sicherung von Gruben und Schächten**

Über Nacht offene Gruben und Schächte werden mit einer geeigneten Absperrung gesichert (geringer/kein Bodenabstand) bzw. es werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen Ausstiegsmöglichkeiten angelegt.

#### **VM8 Kleintierfreundliche Pflege von nicht bebauten Flächen und naturnahe Gestaltung**

Die nicht bebauten Flächen im Plangebiet werden mit kleintierfreundlicher Technik gepflegt. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher). Die Schnitthöhe muss mind. 10-12 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt möglichst nur bis zu 2mal jährlich (1x Frühmahd - März/ April und 1x Herbstmahd - ab August bis Oktober) und nur in wüchsigen Bereichen 2mal jährlich. Dabei werden im Abstand von mind. 2 Wochen maximal 50% der Fläche gemäht. Zudem wird ein Mosaik mit Altgrasbereichen belassen, insbesondere in Randbereichen von Gehölzen. Das Mahdgut wird abgefahren. Im Bereich des Gewässers wird ein mind. 2 m breiter natürlicher Uferbewuchs zugelassen. Der parkartige Charakter wird durch Nachpflanzungen von heimischen und standortgerechten Gehölzen erhalten.

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

### **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:

- OVP 202 „Schwimmhalle mit Park und Toranlage“, Bluthsluster Str. 20, Gemarkung Anklam, Flur 4, Flurstück 24/8

- OVP 201 „Gedenkstein "E. Pieritz", Bluthsluster Str., Gemarkung Anklam, Flur 4, Flurstück 27/15

- OVP 203 „Zuckerfabrikmauer, Logo der "Fritz-Reuter-Zuckerfabrik", Bluthsluster Str., Gemarkung Anklam, Flur 4, Flurstück 27/15

Die Baudenkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V geschützte Denkmale 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.

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

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.

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

- **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 Breitband**

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26\_06 Cluster15\_0C)1. Das Projektgebiet VG26\_06 befindet sich gerade in der Planungs-Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH  
Erich-Schlesinger-Straße 37  
18059 Rostock  
Telefon: 0331 9080-2557

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

Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des vorliegenden Vorhabens, Gemarkung Anklam, Flur 4, Flurstücke 22, 23/5, 23/6, 24/8, 27/5, 27/15, 77/7, 83 vorhanden.

Das Vorhaben liegt innerhalb einer Fläche, welches im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer und der Bezeichnung erfasst ist:

Reg. -Nr.	Name	Art
152	Anklam – Flugzeugwerke – Bahnhof - Zuckerfabrik	Kat. 3 – Kampfmittelbelastung dokumentiert – ggf. Handlungsbedarf

Werden Arbeiten in vorhandenen Trassen oder in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern, die nach 1945 entstanden sind, ausgeführt, geht der Munitionsbergungsdienst M-V davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des MBD M-V kein Auskunfts- und Handlungsbedarf. Im Fall eines Munitionsverdachtes, wenden Sie sich bitte unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und beauftragen diesen mit einer weiterführenden Prüfung. Bitte 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, mein Schreiben bei. Die erforderlichen Erläuterungen und Formulare finden unter dem Link: <http://www.brand-kats-mv.de/Munitionsbergung/Gefahrenerkundung-und-%E2%80%93bewertung%2c-Luftbildauswertung/Kampfmittelbelastungsausku%C3%BCnft>

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.

### **Hochwassergefährdung**

Für den angrenzenden Bereich des Vorhabens liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren und- risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

### **Sonstige Risiken oder Gefahren**

Auf dem Gebiet des Vorhabens liegt die Zuckerfabrik Anklam „Consun Beet Company GmbH & Co. KG“ ein Unternehmen der „unteren Klasse“ nach 12. BImSchV, welches der IED-Überwachung unterliegt, sodass bei einem Störfall in dem Betrieb Auswirkungen auf das Vorhaben nicht gänzlich auszuschließen sind.

- **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 Einsatzleiter nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage. Die im Planbereich ansässige Zuckerfabrik hält eine einsatzbereite Betriebsfeuerwehr vor.

Der betrachtete B-Planbereich ist in den vorhandenen Feuerwehrplan (DIN 14095) für das Gesamtobjekt „Zuckerfabrik Anklam“ einzubinden. Vor Nutzungsaufnahme ist mit der FF Anklam eine Ortsbegehung durchzuführen und zu dokumentieren.

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

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum, die „Bluthsluster Straße“. Die gewaltfreie Zugänglichkeit und sichere Zufahrt zu den einzelnen Gewerbebetrieben ist für die Feuerwehr weiterhin jederzeit zu gewährleisten. Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit §5 der „LBauO M-V“ und der „FwDV 10“, 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.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Es erfolgte eine Anpassung des Bemessungshochwasserstandes. Dieser berücksichtigt einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 1 m bis 2120. Entsprechend der aktuellen Richtlinie 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt der

- Referenzhochwasserstand (RHW) 1,60 m NHN

Der RHW entspricht in etwa einem  $HW_{200}$  (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren).

- Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,60 m NHN.

Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW ein Vorsorgemaß von 1,00 m/100 a zur Berücksichtigung eines beschleunigten, klimawandelinduzierten Meeresspiegelanstiegs.

### **Belange der EU-Wasserrahmenrichtlinie**

Die 1. Änderung des BBP-Nr. 1-2017 führt zu keiner Verschlechterung des Oberflächenwasserkörpers UNPE-0110 (Verschlechterungsverbot). Das Vorhaben steht der Zielerreichung gemäß EG-WRRL nicht entgegen und ist mit den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG für die Peene (Wasserkörper UNPE-0110) vereinbar (Zielerreichungs- bzw. Verbesserungsgebot) vereinbar.

### **• 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 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 Bergamtes Stralsund**

Westlich der Vorhabenfläche verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGL) 931. Die Zugänglichkeit sowie das Freihalten des Sicherheitsstreifens sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Integrität der Leitung ist nicht zu beeinträchtigen. Für die Planung ist die E.DIS Netz GmbH, Langewahler Straße 60 in 15517 Fürstenwalde/Spree anzuhören.

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

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

- **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 Eisenbahn-Bundesamtes**

Das im Betreff bezeichnete Baugebiet liegt in 150 Meter Entfernung zur Bahnstrecke Nr.6081 (Berlin – Stralsund). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind aufgrund der Entfernung nicht berührt.

Allgemeine Hinweise für die Baumaßnahmen und die Grundstücksnutzung:

1. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
2. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
3. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
4. Für Baugenehmigungen nahe der Strecke ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) zu beteiligen: DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

- **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 des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“**

Im östlichen Teil des Planbereiches befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Es handelt sich hierbei um den Z-012 (Galgenberggraben). Dieses Gewässer hat eine hohe Bedeutung für die Sicherung der Vorflut der Stadt Anklam. Die Unversehrtheit des Gewässers II. Ordnung muss garantiert werden. D. h. die Gewässer an sich sowie eine Unterhaltungstrasse sind von jeglicher Bebauung und/oder Bepflanzung freizuhalten. Die Breite der Trasse beträgt in diesem Fall mindestens 5m von der Gewässeroberkante.

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

Im Planbereich wurden sicherheitsrelevante Einbauten gefunden.

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

Im Bereich 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 an Tel.: +49 331 9080 2490 oder E-Mail: disposition@ediscom.net

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.dis.com 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%