Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1-2005 „Errichtung eines ALDI-Marktes“ in der Silostraße der Stadt Anklam

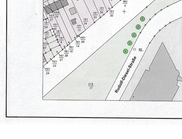
Planzeichnung (Teil A)

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)
SO sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
0,940 GR Grundfläche mit Flächenangabe (GR)
3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
E Baugrenze
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Z öffentliche Grünfläche; P private Grünfläche
Zufahrtsbereich Aldi (Parkplatz)
Erhaltung von Bäumen
Zu entfernende Bäume
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Ein- und Ausfahrt
Sichtdreieck
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Elektrokabel
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Z öffentliche Grünfläche; P private Grünfläche
Erhaltung von Bäumen
Zu entfernende Bäume
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
NK Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigter: Eigentümer Einzelhandelsbetrieb
8. Hinweise
z. B. 35 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
z.B. 1,85 m Höhe über NN
Vermessungspunkt
9. Erläuterung Nutzungsschablone
SO Gebiet
GR 1.400 m²
SO Gebiet Sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter
GR 1.400 m² Grundfläche mit Flächenangabe maximal zulässige Grundfläche
GH: max. zulässige Gesamthöhe
1.400 m² max. zulässige Verkaufsfläche
10. Kennzeichnungen
vorhandenes Gebäude
abzubrechendes Gebäude
Böschung

Ausschnitt Flurkarte
M 1:2000



Kompensationsmaßnahme: Anpflanzung von 5 Stück Winterlinden (Tilia cordata, Greenspire)
Gemarkung Anklam
Flur 4
Flurstück 219/17
Rudolf-Diesel-Straße (Gewerbegebiet Süd-Ost)

Text (Teil B)
(textliche Festsetzungen)

Hinweis:

Festsetzungen und Allgemeine Hinweise gemäß der Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1-2005 werden durch Einrahmen kenntlich gemacht.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist die Nutzung für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Die Verkaufsfläche kann maximal 1.400 m² betragen, davon dürfen maximal 20 % auf Nebensortimente entfallen.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Ablage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegende Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Zur Verkaufsfläche zählt ebenfalls der Bereich, in den der Kunde nach der Bezahlung der Waren gelangt.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und die abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise die Waren für den Verkauf vorbereitet werden.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Attikahöhe ist unzulässig. Die Attikahöhe ist das Abständemaß zwischen der Höhenlage des Geländes und der Oberkante der Attika.

2.2 Es ist unzulässig, die ausgewiesene zu befestigende Grundfläche von 5.400 m² zu überschreiten.

2.3 Die Anordnung von Pkw-Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig.

2.4 Die Standsicherheit von baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,10 m über NHN (BHW) zu gewährleisten.

2.5 Mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Festlegung der Fußbodenoberkante, Geländeoberkante Mauerkrone, spezielle Gründungen der Bauten, Wasserdichtmauerwerk) ist durch den Bauherrn im Überflutungsschutz bis 2,10 m über NHN (BHW) sicherzustellen.

2.6 Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu berücksichtigen.

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

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

3.2 An Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

4 Festsetzungen zu Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Das Errichten von Nebenanlagen ist ausschließlich im festgesetzten Baufeld gestattet.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen ist unzulässig.

4.3 Nebenanlagen sind eingeschossig auszubilden.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit A festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung des Grundstücks zugunsten des Eigentümers des Einzelhandelsbetriebes.

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

6.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und für das Anpflanzen von Gehölzen vorzusehen.

Folgende Arten sind zulässig:
Cornus alba (Hartriegel)
Forsythia intermedia (Goldglöckchen)
Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere)
Chaenomeles lagenaria (Scheinquitte)
Corylus avellana (Hasel)
Rosa canina (Hundsrose)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

6.2 Die Strauchpflanzung ist wie folgt durchzuführen:

Anpflanzung zweimal verpflanzter Sträucher je nach Art der Sortierung 60/100, 100/125, 125/150 und 150/200.

Pflanzweite ü 1 Stück/m²

Die Pflanzung ist als freiwachsender Gehölzstreifen mit heimischen Arten vorgesehen. Die Qualität der zu pflanzenden Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen.

6.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1 a Abs. 3 BauGB)

Die Kompensationsmaßnahmen, die nach den Festsetzungen des Plangebietes nachgewiesen werden können, sind als Ersatzpflanzung in Anklam im Langen Steig, Flur 22, Flurstück 1 auszuführen. Es ist die Pflanzung von 3 Stück Birken (Betula pendula) als Hochstämme, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm vorzusehen.

6.4 Umpflanzung von Einzelbäumen

Die Umsetzung von Einzelbäumen erfolgt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Anklam auf folgenden Standorten:

- Flur 10, Flurstück 188/1, Friedländer Landstraße, Umpflanzung als Straßenbegleitgrün: 5 Stück Linden
- Flur 9, Flurstück 33/11, Erich-Mühsam-Straße, Umpflanzung von Einzelbäumen: 1 Stück Eiche

6.5 Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzkompensationserlass

Anpflanzung von Einzelbäumen

Als Ersatzmaßnahme für die Fällung von 5 Stück Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1-2005 „Errichtung eines ALDI-Marktes“ in der Silostraße der Stadt Anklam die Pflanzung von 5 Stück Winterlinden (Tilia cordata „Greenspire“) auszuführen.

Die Pflanzung erfolgt im Gewerbegebiet Süd-Ost der Hansestadt Anklam straßenbegleitend an der Rudolf-Diesel-Straße. Der Pflanzstandort liegt in der Gemarkung Anklam, Flur 10, Flurstück 219/17. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 10 m.

Es sind 3-mal verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen und einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mittels Dreibock zu sichern.

Die Qualität der zu pflanzenden Bäume muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen.

Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ haben.

Für die Pflanzung ist neben einer einjährigen Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

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

7.1 Bei einem Abbruch des bestehenden ALDI-Marktes in den Monaten April bis einschließlich Juli sind im Vorfeld Nistplatzanalysen durch eine ökologische Baubetreuung zu unterbinden, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden.

7.2 Bei einem Abbruch des bestehenden ALDI-Marktes in den Monaten April bis einschließlich Oktober sind im Vorfeld Fledermausbesatzkontrollen durch eine ökologische Baubetreuung durchzuführen, um bei einer Besiedlung geeignete Maßnahmen zu treffen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Fledermäusen zu vermeiden.

Die durchgeführten Kontrollen vor Abriss sind der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Erst nach Bestätigung der Ergebnisse durch die Naturschutzbehörde ist der Abriss auszuführen.

7.3 Sind Gehölzrodungen notwendig, sind diese außerhalb der Brutzeit, d. h. in den Monaten Oktober bis März, durchzuführen.

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

1 Dach

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Gebäudes des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ist zulässig.

2 Werbeanlagen

Das Anbringen von leuchtenden Einzelbuchstaben ist jeweils an der nördlichen und westlichen Fassadenseite des Gebäudes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes bis zu jeweils maximal 5,00 m² zulässig.

In den Eckbereichen der Attika ist das Anbringen von leuchtenden Schriftzügen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes von bis zu 5,00 m² gestattet.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Auf dem Grundstück des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ist das Aufstellen von einem Werbepylon nur an dem in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standort gestattet. Die Höhe des Werbepylons ist bis maximal 7,50 m zulässig. Die Grundfläche der Werbeanlage darf 1,50 m² nicht überschreiten.

Die Werbung ist nur für den ansässigen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gestattet.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 2 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwider handelt.

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

Allgemeine Hinweise

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

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens grenzt im Umfeld an mit Kampfmitteln belastete Gebiete an.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes oder von Baugenehmigungsverfahren oder Einholung einer Stellungnahme oder trotz Freigabe wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusichern. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle bis zur endgültigen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Wenn die erforderlichen Kampfmittelberäumungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher) dem Munitionsbergungsdienst ein Auftrag zu erteilen. Im Anschluss daran wird der Munitionsbergungsdienst in Zusammenarbeit mit dem Antragsteller eine Räumstrategie erarbeiten, gegebenenfalls wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Firma über das Landesamt beauftragt.

Das Plangebiet befindet sich in der potenziellen Überflutungsfläche und im Risikogebiet für Sturmflut-hochwasser.

Beim Neubau des ALDI-Marktes ist die Risikokarte unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?mzbe=e33HWRMRL zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Ausführungen zum Trink- und Brauchwasser sowie zur Löschwasserbereitstellung nach § 2 Abs. 1 Buchstabe C Brandschutz M-V sind auch unter dem Gesichtspunkt des ZSKG i. V. m. WasSiG und der 1. und 2. WasSV zu betrachten.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des genannten Vorhabens keine Bodendenkmale, Bei Baubeginn kann können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde (mit einer Kopie an Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Metallfunde, Knochen, Holzkohlenstellen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff.), zusammt gekennzeichnet durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder sonstige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft

Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis (Abfallsatzung) dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Unmittelbar nach Fertigstellung sind die Gewerbegrundstücke daher gemäß § 5 Abs. 1 Abfallsatzung anzumelden.

Bei der Straßen- und Wegeplanung ist die Erreichbarkeit der Grundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen zu sichern und es sind gegebenenfalls Standplätze für die Aufstellung von Recycling- und Restmüllsammelgefäßen vorzusehen. Bei der Planung von Straßenneubauanlagen, wie Geh- und Radwege, sollte die Regelung der Abfallsatzung Berücksichtigung finden, wonach die Grundstücksbesitzer das Restmüllgefäß am Abfahrtag an Straßenrand bereitstellen müssen. Hinsichtlich zu beachtender Vorschriften zur Unfallverhütung wird die Einholung einer Stellungnahme der Entsorgungsgesellschaft empfohlen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12 vom 05.12.2000 S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen Landkreises Ostvorpommern bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist Folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV D 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VSG 126 zu beachten.

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

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrWi-/AbfG in Verbindung mit Artikel 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern einzuholen.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

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

Die Aufstellung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Die verkehrsrechtliche Anordnung kann dabei nur entsprechend der StVO einschließlich der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften erfolgen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch in einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.

Vor dem Beginn der Erdarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – vor der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald – verkehrsrechtliche Anordnungen gemäß (§ 45 StVO) beziehungsweise einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Gebührenbarkeitsnachrichtung/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verordete Mülkörper, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Vorpommern-Greifswald, Standort Anklam sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden 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 Altlastenverordnung (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) einzuhalten. Die Unterneh-mer Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

Die beim Abriss anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten, zu behandeln bzw. zu entsorgen. Unbelastete Bauschutt/Abfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage nachweislich zuzuführen.

6 Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zum Hochwasserschutz

Anklam ist bei Sturmhochwasser in der Ostsee und Einstrom/Rückstau über Peenestrom und Haff in die Peene hochwassergefährdet.

Für den Küstenbereich und somit auch Anklam ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m NHN in Ansatz zu bringen.

(Hinweis: NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes Mecklenburg-Vorpommern und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau, 2,10 m NHN entsprechen 1,95 m HN.)

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Ufermauer als Ufersicherung, welche allerdings keine Anlage des Küsten- bzw. Hochwasserschutzes darstellt. Die Kronenhöhe der Ufermauer von 1,45 m NHN und die Höhenanschlüsse der Mauer bieten keinen Schutz gegen das für Anklam geltende BHW.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Brutzeitbeginn besonders oder streng geschützter Arten (Vogel und Fledermäuse) ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (mit einer gesonderten Unterlage) zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

8 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 14.09.2015, Sachbereich Immissionsschutz werden die folgenden Hinweise gegeben:

„Das Vorhaben stellt im Sinne von § 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage dar.

Die Pflichten der Betreiber und die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 des BImSchG. Insbesondere ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen können dabei gemäß § 3 des BImSchG u. a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden.

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge müssen

1. die von Anlagen ausgehenden Immissionen bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten.

Auf Anordnung der zuständigen Behörde haben die Betreiber der Anlage durch Messungen den Nachweis zur Einhaltung von Emissionen- und Immissionsrichtwerten zu erbringen.

Die unteren Immissionsschutzbehörde behält sich vor, bei Beschwerden entsprechende Anordnungen gemäß § 24 BImSchG zu treffen.

Die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden.“

„Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr. Für die Zuordnung der Immissionsrichtwerte zur gültigen Gebietseinstufung gelten der Bebauungs- bzw. der Flächennutzungsplan der Kommune. In unbeplanten Gebieten ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung im Einwirkbereich der Anlage auszugehen.

Es ist sorgfältig sicherzustellen (ggf durch bauliche bzw. organisatorische Schallschutzmaßnahmen), dass die Geräuschimmissionen der geplanten Stellplätze nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG führen werden. Die Belieferung und Entsorgung hat am Werktagen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu erfolgen.

Sämtliche Abluftvorgänge, die beim Betrieb der Lüftungsanlage entstehen, sind nach dem Stand der Technik so abzuleiten, dass keine Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen für die Anwohner bzw. Allgemeinheit entstehen.

Des Weiteren sind die Lüftungstechniken gemäß dem Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht tonhaltig sind.

Während der Abriss- sowie Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die immissionsschwache Arbeitsweise der Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

9 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauordnung

Durch das Vorhaben werden mehrere Flurstücke berührt. Bilden diese grundbuchlich kein gemeinsames Grundstück oder wurden bisher nicht über Baulast vereinigt, so ist ein Baulastverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die geschwerte Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Über ein zur Prüfung einzureichendes Brandschutzkonzept ist der Nachweis zu führen, dass das Vorhaben den brandschutztechnischen Anforderungen gerecht wird, auch in Hinblick auf die Ausführung der genannten Bebauung.

Der Lageplan zum Baugenehmigungsverfahren ist durch eine öffentliche Vermessungsstelle erstellen zu lassen.

10 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund

Bei der Neuerrichtung des Aldi-Marktes ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungseinrichtungen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffahrtsverkehrs zu Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

11 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufnahmepunkte sind zu schützen.

12 Belange der Polizeiinspektion Anklam

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen. Erforderliche verkehrsrechtliche Anordnungen sind rechtzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

13 Belange der E.DIS AG

Im Plangebiet befinden sich Mittelspannungs-/Niederspannungs- und Gasverteilungsanlagen sowie auch Fernmeldeanlagen der E.DIS AG.

14 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Solte vom Bauherrn eine Erschließung des Neubaus durch die Telekom gewünscht werden, ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hierzu kann separat, durch den Bauherrn, ein Auftrag über den Bauherrenservice des Unternehmens unter der Rufnummer 0800 330 1903 zur Herstellung eines Hausanschlusses gestellt werden.

Dasselbe gilt für den Abriss und damit den Rückbau der telekommunikationstechnischen Versorgung des bestehenden Aldi-Markes. Auch hier muss vom Bauherrn ein Auftrag über den Bauherrenservice unter der Rufnummer 0800 330 1903 gestellt werden.

15 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 wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen oder Dritte zu vermeiden. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbel