Satzung der Gemeinde Rankwitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

auf Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes
des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 06-2020

M.: 1 : 500

NUTZUNGSSCHABLONEN

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) über NHN als Mindestmaß Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß Grundfläche der Gebäude je Baugebiet als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform

Baugebiet ③ Lager- und Wirtschaftsgebäude

SO Hafen	I OK FF über NHN 1,78 m GH über NHN 10,50 m
GRZ 0,8 GR 490 m²	/
o	FD/SD/WD

Baugebiet ⑤ Ferien - und Mitarbeiter-WE/Mehrzweckräume

SO Hafen	II + Staffel/III + Staffel gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) OK FF über NHN 2,10 m GH über NHN 12,60 m/16,10 m gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A)
GRZ 0,8 GR 550 m²	/
o	SD/FD begehbar/ZD

Baugebiet ⑥ Ferienwohnungen

SO Hafen	II/II + Staffel gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) OK FF über NHN 2,10 m GH über NHN 9,30 m/12,60 m gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A)
GRZ 0,8 GR 400 m²	/
o	PD/FD begehbar

Baugebiet ⑦ Ferienwohnungen

SO Hafen	I OK FF über NHN 1,57 m GH über NHN 7,70 m
GRZ 0,8 GR 320 m²	/
o	SD

Baugebiet ⑩ Pavillon für Bewirtschaftung Außenbereich Gastronomie

SO Hafen	I OK FF über NHN 1,42 m GH über NHN 5,50 m
GRZ 0,8 GR 60 m²	/
o	PD

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Hafen	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung	§ 11 (2)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I-III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
II+Staffel	Zahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoß als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsfläche		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
ö	öffentlich		
p	privat		
BfFw	Bewegungsfläche für Feuerwehr		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		**§ 9 (1) 12, 14**	**BauGB**
	Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung		
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25 und § 9 (6)**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Erhaltung: Bäume mit Nummer der Baumliste		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Zweckbestimmung: LSA Lärmschutzanlage	§ 9 (1) 24	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1 und (6)	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung der Baugebiete	§ 16	BauNVO
	Abgrenzung der unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO
	Abgrenzung der Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	§ 16	BauNVO
GSt	Abgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erklärung	Planzeichen	Erklärung
10/1	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
9.00	Vermaßung in Meter	1.56	Höhenangaben über NHN
	vorhandene Gebäude		zu beseitigende Gebäude
	vorhandene Böschungen		vorhandene Zäune
③	Bezeichnung der Baugebiete		Hecke
SD	Satteldach	WD	Walmdach
FD begehbar	Flachdach begehbar	PD	Pultdach
	Straßenbeleuchtung	ZD	Zeltdach
	zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste	D 1.49 D 1.67	Schächte Kabel-, Schaltkästen
Holzterrasse VP/BP/SO	vorhandene befestigte Flächen Holzterrassen, Verbundpflaster, Plattenbeton, Schotter		vorhandener Teich
FH 7.4	Firsthöhe, Gebäudebestand über NHN	TH 5.9	Traufhöhe, Gebäudebestand über NHN
OFF 17.8	Oberkante Fertigfußboden, Gebäudebestand über NHN		Richtungsverkehr Einbahnstraße

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Planzeichen	Erklärung	Planzeichen	Erklärung
13/3	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
	Flurgrenzen	2.97	Höhenangaben über NHN
	vorhandene Gebäude	D 1.17	Schächte Kabel-, Schaltkästen
	vorhandene Böschungen		vorhandene Zäune
	Straßenbeleuchtung	P	Parkplatz
VP/BP/SO/GP	vorhandene befestigte Flächen Verbundpflaster, Plattenbeton, Schotter, Großpflaster		Hafenbecken
FH 6.6	Firsthöhe, Gebäudebestand über NHN	TH 4.8	Traufhöhe, Gebäudebestand über NHN
OFF 1.83	Oberkante Fertigfußboden, Gebäudebestand über NHN		Baumbestand
	E.dis		Telekom
	Trinkwasser		
	Löschwasserentnahmestellen		frostsichere Saugstelle
	geplante Ausfahrt auf die Kreisstraße 34		

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

(1)
Planungsziele
Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.
(2)
Zulässige Nutzungen
- Baugebiet 3
  - Lager- und Kühlräume
  - Wirtschaftsräume
  - kleinteilige Einzelhandelseinrichtung für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Waschmittel und Zeitungen) sowie für den Segler- und Anglerbedarf
- Baugebiet 5
  - Ferienwohnungen
  - Mitarbeiterwohnungen
  - Mehrzweckräume (Wellness, Sport- und Freizeit)
  - Aufenthalts- und Sanitäranlagen für Liegeplatznutzer
  - Büro- und Lagerräume
- Baugebiet 6
  - Ferienwohnungen
  - Mehrzweckräume (Wellness, Sport- und Freizeit)
- Baugebiet 7
  - Ferienwohnungen
- Baugebiet 10
  - Pavillon für Bewirtschaftung der Außensitzplätze der Gaststätte „Zur alten Fischräucherei“
  - Außensitzplätze der Gaststätte „Zur alten Fischräucherei“

(3)
Ausnahmsweise zulässig sind die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
(4)
Nicht zulässig sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO punktuell durch bauliche Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen erforderlich sind, um maximal 4,50 m überschritten werden.
Hierzu zählen u. a. Schornsteine, Aufzugs- und Lüftungsanlagen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch
- Vordächer in einer Tiefe von 1,50 m
- Dachüberstände,
- Balkone,
- Terrassenflächen und
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

4. Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Die Errichtung von Carports, ober- und unterirdischer Garagen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Planänderungsgebiet unzulässig.
(2)
Private Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze ausschließlich auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ (9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1)
Im Geltungsbereich der Planänderung sind insgesamt 11 Bäume der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stiel- Eiche
Salix alba	Silber- Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

(2)
Im Kronenbereich der Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

7. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

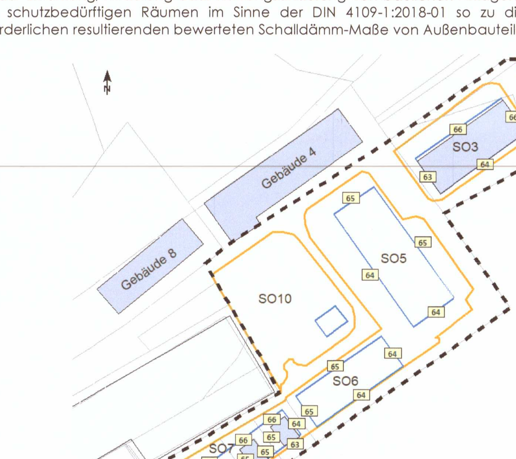
(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.
(3)
Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

8. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind im Planänderungsgebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Mindesthöhen über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sind einzuhalten.
Zusätzlich ist für Elektronanlagen und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen eine Mindesthöhe von 2,10 m über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sicherzustellen.
(2)
Unterkellerungen sind unzulässig.
(3)
Für die Gebäude in den Baugebieten 3, 5, 6, 7 und 10 ist der Standsicherheitsnachweis gegenüber dem BHW von 2,10 m über NHN und Seegangsbelastung nachzuweisen.
(4)
Für das Baugebiet 7 wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation festgesetzt, dass in den Gebäudeöffnungen (z. B. Türen) Verschlussvorrichtungen (z. B. Scharten) vorzusehen sind, welche einen Hochwasserschutz bis zu einer Mindesthöhe von 2,10 m NHN gewährleisten.

9. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt.
Um einen ausreichenden Schallschutz der schützenswerten Bebauung in den Baugebieten 3 und 5 bis 7 zu gewährleisten, werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:
(1)
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung
$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$
mit
$R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
La maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 angenommen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M -V)

1.1 Fassaden für Gebäude mit Hauptnutzung

(1)
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- Glattputz,
- Glaskonstruktionen sowie
- Klinker, Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten für untergeordnete Fassadenoberflächen.

(2)
Eine vollständige Holzverkleidung der Fassadenoberflächen ist ausschließlich im Baugebiet 10 zulässig.

1.2 Dachformen und Dacheindeckungen für Gebäude mit Hauptnutzung

(1)
Dachformen
Die **Staffelgeschosse** müssen auf den Gebäudelängsseiten mindestens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.
Ausnahmen:
Dies gilt nicht
- für die Bereiche der Treppenhäuser und
- im Baugebiet 5 für die südliche Längsseite des Gebäudes im Bereich der Geschossigkeit III+Staffel.

(2)
Dacheindeckungen
Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur zulässig:
- Metalleindeckungen,
- Flachdächer bekiest oder mit extensiver Begrünung,
- für Dachterrassen, Betonsteinplatten, Keramikplatten und Holzterrassendielen,
- Glaskonstruktionen,
- Bitumendachbahnen, beschiefert in grauer oder schwarzer Oberflächenoptik und
- Technik für erneuerbare Energien

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit - und Faserzementplatten.
(3)
Dachformen und Dacheindeckungen
Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu den Dachformen und des Absatzes **(2)** zu den Dacheindeckungen gelten nicht für untergeordnete Dachflächen.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Im Eingangsbereich zum Plangebiet ist ein Aufsteller mit einer Höhe von maximal 5,00 m über Gelände zulässig. Der Aufsteller ist außerhalb der Sichtfelder zur Kreisstraße 34 einzuordnen.
(2)
Innerhalb der Baugebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung erlaubt.
Die Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.
(3)
Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.
(4)
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

Einfriedungen mit Zäunen sind lediglich entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes zulässig.
Als Einfriedungen zwischen den Baugebieten sind nur niedrig wachsende geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass diese von den öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(3)
Vor den Gebäudeabbrüchen hat durch einen Sachverständigen für Artenschutz eine Besiedlungskontrolle zu erfolgen.
(4)
Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu begrenzen. Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (erweiterte Ausführungen siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).
(5)
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben sind durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) zu vermeiden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkonen oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden.
(6)
Sind bei Baumaßnahmen Lebensstätten von gebäudebesiedelnden Tierarten betroffen, sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bzw. mit einem Sachverständigen für Artenschutz als **CEF-Maßnahme** geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten an Gebäuden anzubringen. Die Verluste von Brutplätzen sind durch Nisthilfen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Einzelquartiere/ Tagesverstecke sind durch einen Fassadenkasten zu ersetzen.
Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung sind der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben und sich daraus ergebende erforderliche Ersatz-Nisthilfen oder Quartiere der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume im Planänderungsgebiet sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
(2)
Die vorgegebenen Ersatzpflanzungen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
(2)
Bodendenkmalschutz
(2.1)
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
(2.2)
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Belange der Forst

Das südlich an das Plangebiet grenzende Flurstück 13/6, Flur 4, Gemarkung Krienke ist im Kataster teilweise als Waldfläche ausgewiesen. Die Waldflächen grenzen an die Baugebiete 3 und 5.
Eine Unterschreitung des 30 m - Waldabstandes wird seitens der zuständigen Forstbehörde befürwortet, da im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 sich weder Waldabstand noch die Nutzungen der Baufelder ändern und sich somit das vorhandene Gefahrenpotenzial nicht weiter erhöht.“

3. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im *Baumschutzkompensationserlass* des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

4. Liste der im Planänderungsgebiet vorkommenden geschützten Einzelbäume und Baumfällungen

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Eingriff	Ersatz
1	Silber-Weide	Salix alba	MST	§18NatSchAG M-V	Erhalt	
2	Silber-Weide	Salix alba	MST	§18NatSchAG M-V	Erhalt	
3	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	126	§18NatSchAG M-V	Fällung	1 Baum
4	Silber-Weide	Salix alba	126/126/ 126/94	§18NatSchAG M-V	Fällung	3 Bäume
5	Fichte	Picea spec.	94	Baumschutz KE MV	Erhalt	
6	Fichte	Picea spec.	126	§18NatSchAG M-V	Erhalt	
7	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	79	Baumschutz KE MV	Erhalt	
8	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	§18NatSchAG M-V	Erhalt	
9	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	79	Baumschutz KE MV	Fällung	1 Baum
10	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	§18NatSchAG M-V	Fällung	1 Baum
11	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	94	Baumschutz KE MV	Fällung	1 Baum
12	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	§18NatSchAG M-V	Fällung	1 Baum
13	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	94	Baumschutz KE MV	Fällung	1 Baum
14	Weide (Kopfbaum)	Salix alba	126	§18NatSchAG M-V	Erhalt	
15	Silber-Weide	Salix alba	126	§18NatSchAG M-V	Fällung	1 Baum
16	Linde	Tilia spec.	94	Baumschutz KE MV	Fällung	1 Baum
						11 Bäume

5. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planänderungsgebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 3.378 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (Ökokonto- Registriernummer VG-028) vorzunehmen.
(2)
Die Verpflichtung zur Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Rankwitz zu vereinbaren.
Die Abbuchungsbestätigung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ ist dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen.

6. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rankwitz vom 13.09.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ wurde durch die Gemeindevertretung Rankwitz am 25.05.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.06.2020.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

3.
Die Gemeindevertretung Rankwitz hat am 28.09.2020 den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil (B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

4.
Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Checkliste für die Umweltprüfung hat in der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 21.10.2020 - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Rankwitz, eingestellt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

5.
Die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

6.
Die Gemeindevertretung Rankwitz hat die zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.04.2021 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

7.
Die Gemeindevertretung Rankwitz hat am 19.04.2021 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil (B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

8.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 26.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Rankwitz, eingestellt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

9.
Die von der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

10.
Der katastermäßige Bestand am 01.07.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 07.07.21

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11.
Die Gemeindevertretung Rankwitz hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 09.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

12.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 13.09.2021 von der Gemeindevertretung Rankwitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschl. Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Rankwitz vom 13.09.2021 gebilligt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

13.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

14.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.09.2021 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz ist mit Ablauf des 23.09.2021 rechtskräftig geworden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Satzungsfassung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Rankwitz, eingestellt.

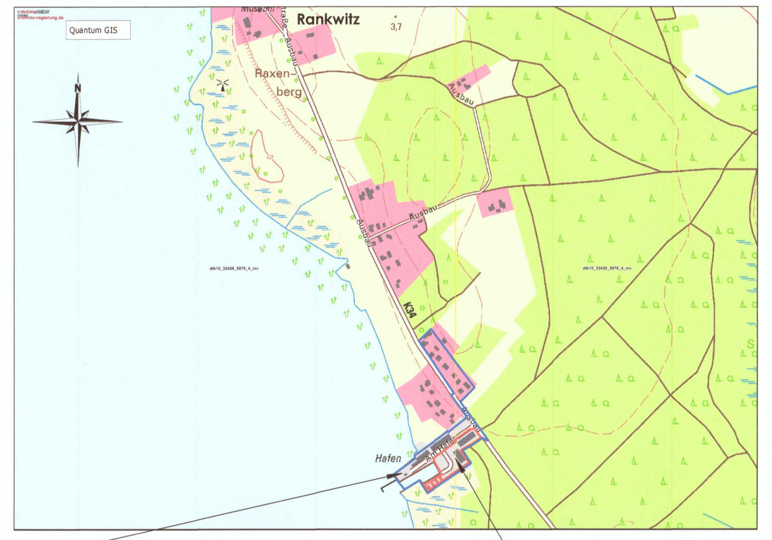
Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 4.11.'21

Der Bürgermeister A. Vollbrecht

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Rankwitz
Gemarkung	Krienke
Flur	4
Flurstücke	8/4, 8/5, 8/6, 10/1, 10/2, 40/5 - 40/8 und 40/10 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	07-2021	Hogh	Langhoff
Entwurf	03-2021	Hogh	Langhoff
Vorentwurf	09-2020	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Rankwitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 20-01

UPEG

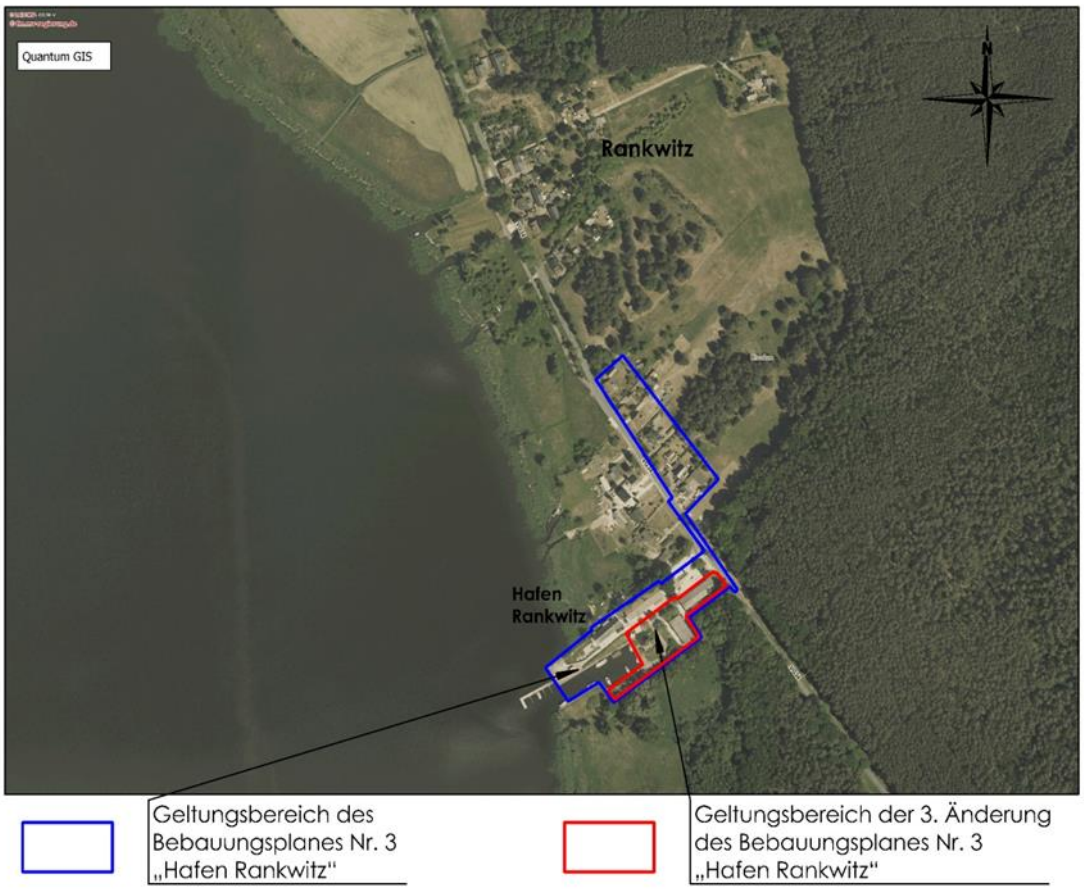
H/B = 680 / 1546 (1.05m²)

Allplan 2021

GEMEINDE RANKWITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zur
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“



SATZUNGSFASSUNG VON 07-2021

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

		Seiten
1.0	EINLEITUNG	4 - 14
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	4 - 5
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 8
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8 - 10
1.4	Flächennutzungsplan	10
1.5	Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	11 - 12
1.6	Rechtsgrundlagen	12 - 13
1.7	Verfahrensstand	13 - 14
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	15 - 37
2.1	Planrechtliche Festsetzungen	15 - 29
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	15 - 17
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17 - 21
2.1.2.1	Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche	18 - 19
2.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	19
2.1.3	Bauweise	21
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21 - 22
2.1.5	Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	22
2.1.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22 - 25
2.1.7	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz	25 - 27

		Seiten
2.1.8	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	27 - 30
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	31 - 34
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	31 - 33
2.2.1.1	Fassaden	31
2.2.1.2	Dachformen und Dacheindeckungen	32
2.2.1.3	Werbeanlagen und Warenautomaten	33
2.2.2	Einfriedungen	33 - 34
2.2.3	Plätze für bewegliche Abfallbehälter	34
2.2.4	Ordnungswidrigkeiten	34
2.3	Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	34 - 35
2.4	Hinweise	35 - 38
2.4.1	Immissionsschutz	35 - 37
2.4.2	Denkmalschutz	37
2.4.3	Belange der Forst	38
3.0	VERKEHR UND MEDIEN	39 - 42
4.0	FLÄCHENBILANZ	42
5.0	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ	43 - 46
5.1	Kompensationserfordernis durch zusätzlich zulässige Bebauungen	43 - 45
5.2	Kompensationsmaßnahmen	45
5.3	Kompensationserfordernis für Baumfällungen	46
6.0	SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	47 - 51

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T
mit Darstellung der Auswirkungen der Planung **1 - 46**

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung

Die Gemeinde Rankwitz hat in den 90er Jahren den Bebauungsplan Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 3 trat am 26.03.1998 in Kraft. Das vorrangige Planungsziel bestand in der Sicherung und der Schaffung von Ausbaumöglichkeiten des Hafengeländes für die Fischerei im Raum Lieper Winkel. Inbesondere sollte die vorhandene Forellenproduktion und -verarbeitung gefördert werden.
Gleichzeitig erkannte die Gemeinde die Möglichkeit, die Attraktivität des Standortes für die Entwicklung des maritimen Tourismus zu nutzen. So wurde das Hafenbecken unter dem Aspekt der Schaffung von Wasserrastplätzen erweitert und kleinteilige Ferienwohnnutzung zugelassen. Dem entsprechend erfolgte die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.
Der an das Hafengebiet angrenzende und durch Dauerwohnen geprägte Bereich nördlich der Kreisstraße 34 wurde in den Geltungsbereich einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die mit der Satzung eröffneten Bebauungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet sind zwischenzeitlich ausgeschöpft.

Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (in Kraft getreten am 08.10.1999) wurden für einige Gebäude im Sonstigen Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung die zulässigen Nutzungen sowie ausgewählte gestalterische Festsetzungen präzisiert.

Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (in Kraft getreten am 19.11.2014) beinhaltete die Anpassung der zulässigen Nutzungen für die Baugebiete 3 und 5.

Der Hafen Rankwitz erfreut sich großer Beliebtheit, da dieser mit seiner Kleinteiligkeit inmitten der Natur einen Gegensatz zu den quirligen Seebädern darstellt. In den letzten Jahren hat sich daher die Nutzung des Hafengebietes weiter intensiviert.
Das Seglerrevier Achterwasser- Peenestrom ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage sehr beliebt. Dies zeigt sich in der verstärkten wasserseitigen Auslastung der Wasserwanderrastplätze und der Liegeplätze für die Fahrgastschifffahrt.
Im raumordnerischen Standortkonzept für Sportboothäfen in Vorpommern ist der Hafen Rankwitz auch als netzergänzender Hafen für tiefe Bootstypen ausgewiesen und für einen Ausbau empfohlen.
Landseitig steigt die Frequentierung des Hafengebietes durch Tagesausflügler und Urlauber, die insbesondere den Fischverkauf und das Restaurant „Zur alten Fischräucherei“ mit den Außensitzflächen aufsuchen.
Der Hafen Rankwitz ist nicht nur ein Anziehungspunkt für Individualurlauber, sondern auch ein beliebter Anlaufpunkt für Busrundreisen.

Der Kaiserbäder-Express fährt bei seinen Inselrundfahrten mehrmals wöchentlich das Hafengebiet Rankwitz an.

Ziel der Planung

Um den gestiegenen Anforderungen an die Bewirtschaftung des Hafens gerecht zu werden, hat sich die Usedomer Feinfisch GmbH entschlossen, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 3 städtebaulich neu zu ordnen und zukunftsorientiert auszurichten.
Die Standortqualität soll durch Modernisierungen, Ersatz veralteter Bausubstanz und Neuordnung der Freiflächen angehoben werden. Die gewerblichen und touristischen Nutzungen soll standörtlich neu geordnet und ergänzt werden.
Ziel ist es, dass das Hafengebiet nach Abschluss der geplanten Vorhaben als homogenes städtebauliches Ensemble wahrnehmbar ist und in seinen Funktionen, die Wechselwirkungen zwischen den land- und wasserseitigen Nutzungen optimal berücksichtigt.
Die Kapazitäten der Beherbergung werden gegenüber den bisherigen Planungen nicht erhöht, sondern lediglich innerhalb des Plangebietes neu verortet.
Zur Steigerung der städtebaulichen Qualität werden auch die außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung im Hafengebiet geplanten Investitionen beitragen. Auf dem Flurstück 40/13 ist eine Neubebauung vorgesehen, die Hauptnutzungen für Beherbergung und Gastronomie ausweist. Für das im nördlichen Teil des Flurstückes 40/10 vorhandene Gebäude mit Fischverkauf und Restaurant „Zur alten Fischräucherei“ ist perpektivisch eine umfassende Modernisierung angedacht.
Seitens des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, werden gemäß Stellungnahme vom 08.06.2021 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen.

Erforderlichkeit der Planung

Die aktuellen Planungen zur Umstrukturierung und Modernisierung des Hafens Rankwitz stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit dem Planungsziel der Ursprungssatzung zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes Hafen und Fremdenbeherbergung.
Zur Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten ist es jedoch erforderlich, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 hinsichtlich des Katalogs der zulässigen Nutzungen, deren Zuordnung zu den Baugebieten, dem Maß der baulichen Nutzung und den gestalterischen Vorschriften anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 3 muss daher zunächst in einem 3. Änderungsverfahren den aktuellen Planungsabsichten angepasst werden.

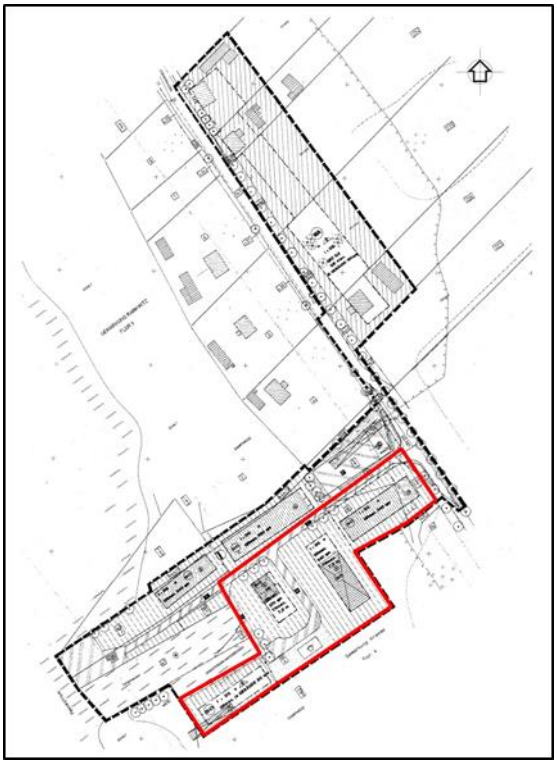
Die Gemeindevertretung Rankwitz begrüßt die Planungsabsichten zur städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke, da mit Umsetzung der Vorhaben Nutzungsreserven erschlossen und eine qualitative Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebietes bewirkt wird.
Die Gemeindevertretung Rankwitz hat daher mit Beschluss vom 25.05.2020 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ befürwortet.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum
Die Gemeinde Rankwitz liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.
Sie besteht aus den Ortsteilen Rankwitz, Suckow, Krienke, Quilitz, Liepe, Warthe, Reestow und Grüssow.
Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt „Usedom - Süd“ mit Sitz in 17406 Usedom, Markt 7.

Die Gemeinde Rankwitz befindet sich im südöstlichen Teil der Insel Usedom. Sie wird im Norden durch das Achterwasser, im Westen durch den Peenestrom, im Süden durch den Usedomer Stadtforst und im Osten durch den Krienker See begrenzt. Das Gemeindegebiet befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Region des Binnenlandes, die dem Naturpark Insel Usedom zugeordnet wird.

Geltungsbereich
Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 befindet sich im Ortsteil Rankwitz- Ausbau südwestlich der Kreisstraße 34.

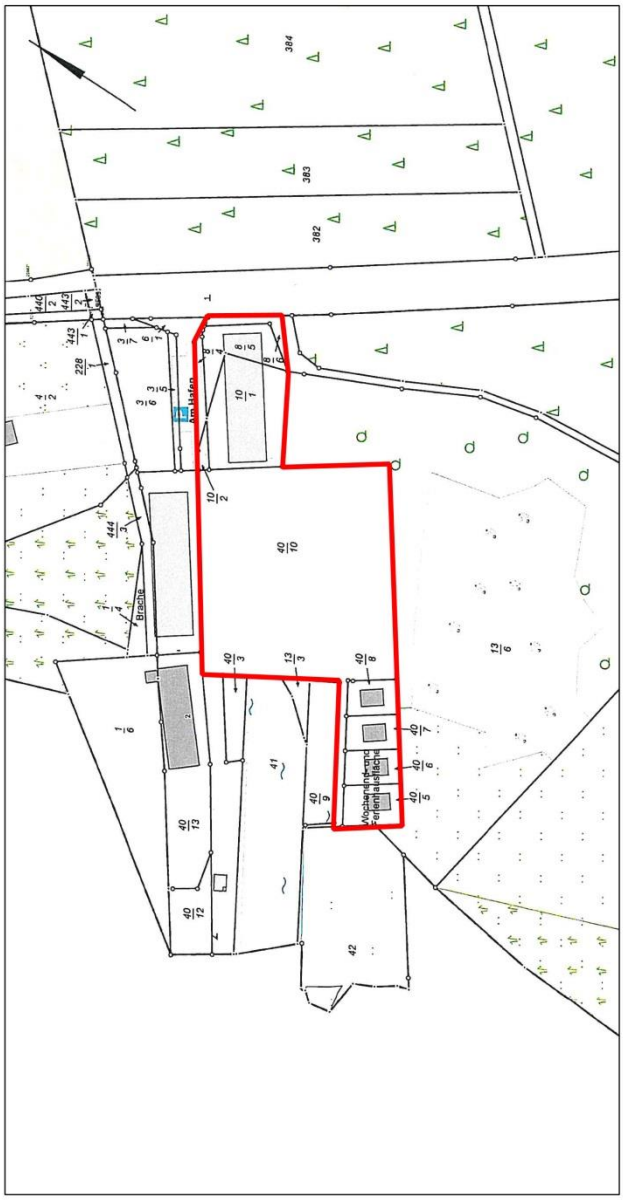


Unmaßstäblicher Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung

Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung südlich der Straße *Am Hafen* mit den zu den Baugebieten 3, 5 - 7 und 10 zählenden Grundstücksflächen.

In den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung	Krienke
Flur	4
Flurstücke	8/4, 8/5, 8/6, 10/1, 10/2, 40/5 - 40/8 und 40/10 teilweise



unmaßstäblicher Auszug aus der Katasterkarte mit
Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 6.995 m².
Die Planzeichnung (Teil A) basiert auf dem Lage - und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 06-2020.

Vorhabenträgerin
Als Vorhabenträgerin fungiert die Usedomer Feinfisch GmbH mit Sitz in 17406 Rankwitz, Am Hafen 1.

Eigentumsverhältnisse
Die Flurstücke 8/4, 8/6 und 10/2 sind Eigentum der Gemeinde Rankwitz.
Eigentümer der Flurstücke 8/5, 10/1, 40/5 - 40/8 und 40/10 ist die Vorhabenträgerin.
Die Verfügungsberechtigung über die Flurstücke 8/5, 10/1, 40/5 - 40/8 und 40/10 wird durch die Vorhabenträgerin durch aktuelle Grundbuchauszüge nachgewiesen.

Zustand der Plangebietsfläche
Der Hafen Rankwitz wird ganzjährig touristisch und fischereilich genutzt.
Das Erscheinungsbild des Hafens wird vornehmlich durch die Betreibung gastronomischer Einrichtungen, eine traditionellen Fischräucherei mit Fischverkauf, vier kleine Ferienhäuser sowie die wasserseitigen Flächen mit Liegeplätzen für Sport- und Segelboote und die Ausflugsschifffahrt geprägt.

Die Usedomer Feinfisch GmbH nutzt die im Altbestand befindlichen Gebäude der Baugebiete 3 und 5 vornehmlich zu Lagerzwecken.
Das Gebäude im Baugebiet 3 wurde monolithisch in eingeschossiger Bauweise mit einem flachgeneigten Satteldach errichtet.
Das Gebäude im Baugebiet 5 besteht aus einem geschlossenen Gebäudeteil und aus einer nach allen Seiten offenen überdachten Lagerfläche.
Der überwiegende Teil des Baugebietes 6 stellt sich als Freifläche dar, nur im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Kleinkläranlage.
Das Baugebiet 7 ist durch vier kleine Ferienhäuser gekennzeichnet.
Die als Baugebiet 10 bezeichneten Freiflächen an der Stirnseite des Hafenbeckens werden als Außensitzflächen mit Imbisskiosk und als Grünflächen mit Teichanlage genutzt.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für das Planänderungsgebiet:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Rankwitz zum Oberzentrum Stralsund/ Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Anklam zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient.
Die Gemeinde Rankwitz nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.

- Das Gemeindegebiet Rankwitz liegt in einem Tourismus-entwicklungsraum.
  „*Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungs-einrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.*" Pkt. 3.1.3(6) RREP VP

- Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.
  „*In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.*"
  Pkt. 5.3 (2) RREP VP
  Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs.1 des NatSchAG liegt vor.

- Das Gemeindegebiet Rankwitz liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
  Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

- Die Verbesserung des touristischen Angebotes entspricht den Programmpunkten 6.4.4 (7), (8) RREP VP zu Schiffsverkehr und Häfen.
  „*Die Attraktivität der Planungsregion Vorpommern für den Sportboottourismus soll durch qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erhöht werden.*"
  Pkt. 6.4.4 (7) RREP VP

- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwasser-versorgung
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen sowie
  - außerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Heringsdorf/Garz.

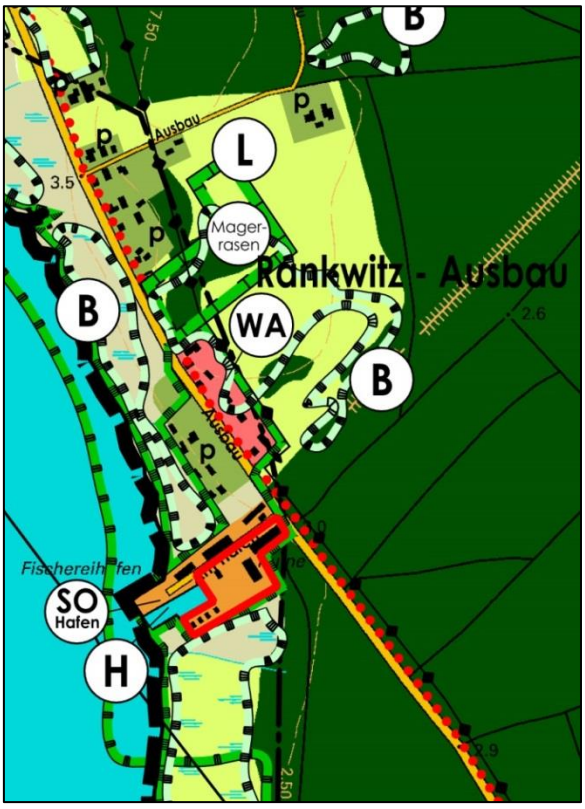
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 05.08.2020 (Planungsanzeige), vom 19.11.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 04.06.2021 (Beteiligung gemäß

§ 4 (2) BauGB) festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Im Konzept „Raumverträgliche Entwicklung der Sportboothäfen in der Planungsregion Vorpommern“ (2017) wird der Standort als Wasserwanderrastplatz und Netzergänzender Hafen für tiefe Bootstypen dargestellt. Zur Stärkung des Hafennetzes wird ein Ausbau empfohlen.

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Gemeinde Rankwitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 ist als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Beherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gehört zu dem als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Beherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesenen Baugebiet.
Somit befinden sich die Zielsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Gemeinde Rankwitz.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der
Gemeinde Rankwitz mit Kennzeichnung des
Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.
(§ 1 (8) BauGB)
Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.
Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Planänderungen und der zu beachtenden Betroffenheiten der Umweltbelange nicht anwendbar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**
  TEIL 1
  Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanänderung (§ 2a 1. BauGB)
  TEIL 2
  Umweltprüfung
  Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
  In der Umweltprüfung werden die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einhergehenden Auswirkungen im Verhältnis zu dem gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zulässigem Nutzungskonzept dargestellt.

Zur Untersetzung der konkreten Planungsabsichten wurden folgende **Fachgutachten** der Planänderung beigestellt:

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
  Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
  Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des im Vergleich zur Ursprungssatzung zusätzlich zu erwartenden Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft vorgeschlagen.
- **naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**
  Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

- **Schalltechnische Untersuchung**
  Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 2. Änderung wurden Schallimmissionsprognosen durchgeführt.
  Das städtebauliche Konzept gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfordert eine aktuelle Beurteilung der immissionsrechtlichen Belange.
  Es wurde daher eine aktuelle Schalltechnische Untersuchung erstellt, die sich im Emissionsansatz mit allen für das Planänderungsgebiet relevanten Emissionsquellen auseinandersetzt.
- **Geruchsprognose**
  Aufgrund der Nutzungsdurchmischung, der beabsichtigten Modernisierung der Kläranlage und der bestehenden Gaststätte mit Fischräucherei wurde eine Geruchsprognose erstellt. Die Geruchsprognose wurde gemäß den Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) durchgeführt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hafen Rankwitz":

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnatur-schutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V Gl Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07. 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt *„4. Rechtsgrundlagen"* jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.7 Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Rankwitz hat in der öffentlichen Sitzung am **25.05.2020** die **Aufstellung** der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz" beschlossen und im „Usedomer Amtsblatt" am 24.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

- Die **Planungsanzeige** der Gemeinde Rankwitz ist mit Schreiben vom **10.06.2020** über den Landkreis Vorpommern - Greifswald an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden in der Planaufstellung beachtet.

- Der **Vorentwurf** mit Stand von **09-2020**, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung , wurde von der Gemeindevertretung Rankwitz am **28.09.2020** befürwortet und zur Offenlegung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom **02.11.2020 bis zum 04.12.2020** bestimmt.
  Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Entwurf** mit Stand von **03-2021** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.
  Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom **07.06.2021 bis zum 09.07.2021** öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

- Vor Abschluss des Verfahrens wird zwischen der Gemeinde Rankwitz und der Vorhabenträgerin ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Eckpunkte der Planänderung festlegt und die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung der Vorhaben stehenden Kosten regelt.

- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gebietstyp Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

(1)
Planungsziele
Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz" wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.
(2)
Zulässige Nutzungen

- *Baugebiet 3*
  - *Lager- und Kühlräume*
  - *Wirtschaftsräume*
- *kleinteilige Einzelhandelseinrichtung für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarf (wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Waschmittel und Zeitungen) sowie für den Segler- und Anglerbedarf*
- *Baugebiet 5*
  - *Ferienwohnungen*
  - *Mitarbeiterwohnungen*
  - *Mehrzweckräume (Wellness, Sport- und Freizeit)*
  - *Aufenthalts- und Sanitäranlagen für Liegeplatznutzer*
  - *Büro- und Lagerräume*
- *Baugebiet 6*
  - *Ferienwohnungen*
  - *Mehrzweckräume (Wellness, Sport- und Freizeit)*
- *Baugebiet 7*
  - *Ferienwohnungen*
- *Baugebiet 10*
  - *Pavillon für Bewirtschaftung der Außensitzplätze der Gaststätte „Zur alten Fischräucherei"*
  - *Außensitzplätze der Gaststätte „Zur alten Fischräucherei"*

(3)
Ausnahmsweise zulässig *sind die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.*

(4)
Nicht zulässig sind *Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.*

Das Planänderungsgebiet wird gemäß Definition in Absatz (1) als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen, welches überwiegend hafenspezifischen und touristischen Nutzungen dienen soll und auch künftig der öffentlichen Nutzung als Wasserwanderrastplatz zugänglich bleibt.
Der Schwerpunkt der Planung liegt in einem ganzheitlichen Konzept der land- und wasserseitigen Hafennutzung.

Mit den aktuellen Planungsabsichten werden die Festsetzungen des Gebietstyps und die Schwerpunkte der Planung beibehalten.
Es wird jedoch eine klare Trennung zwischen den maritimen Infrastruktureinrichtungen und den Ferienwohnnutzungen vollzogen.
Zu diesem Zweck erfolgt eine Gliederung in die Baugebiete 3, 5 bis 7 und 10.

Entsprechend dem von der Usedomer Feinfisch GmbH erstellten städtebaulichen Konzept werden gemäß Darstellung in Absatz (2) in den einzelnen Baugebieten folgende Vorhaben geplant:

- Das Lagergebäude im Eingangsbereich zum Hafen (Baugebiet 3) soll verkleinert sowie fassaden- und dachseitig neu gestaltet werden. In dem der Kreisstraße 34 zugewandten Gebäudeteil ist eine kleine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs als Angebot für die Nutzer des Plangebietes sowie die Besucher und die Einwohner der Gemeinde Rankwitz vorgesehen. Im südlichen Gebäudeteil werden Lager - und Wirtschaftsräume eingerichtet.
- Die südlich angrenzende Lagerhalle (Baugebiet 5) soll durch ein modernes Mehrzweckgebäude ersetzt werden. Der überwiegende Teil des Gebäudes soll für Ferienwohnnutzung und für Mitarbeiterwohnungen für den Bedarf der Einrichtungen des Plangebietes ausgewiesen werden. Zusätzlich werden für die Nutzer der Liegeplätze Aufenthalts- und Sanitärräume bereitgestellt.
- Die Ferienwohnnutzung soll auf der Freifläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch einen Neubau (Baugebiet 6) fortgeführt werden, der architektonisch mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes (Baugebiet 5) harmoniert.
- Die 4 kleinen Ferienhäuser auf der Südseite des Hafenbeckens (Baugebiet 7) sollen fassadenseitig saniert und durch Balkone ergänzt werden.
- Die auf der Stirnseite des Hafenbeckens vorhandenen Freiflächen mit der Teichanlage sollen gestalterisch als Aufenthaltsraum aufgewertet und durch einem Pavillon (Baugebiet 10) mit Außensitzflächen ergänzt werden. Die vormals vorgesehene Beherbergungsbebauung wurde an die südliche Grundstücksgrenze in Baugebiet 6 verlagert, um die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu erhöhen und die Sichtachsen auf den Hafen freizuhalten.

- Die vorhandene Biokläranlage wird entsprechend den geltenden Vorschriften und dem perspektivischen Bedarf ertüchtigt.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden gemäß den aktuellen Planvorstellungen lage- und kapazitätsseitig angepasst.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung dienende Nebenanlagen werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit unabdingbar sind.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, als Nebenanlagen bezeichnet.
Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.
Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Sondergebietes widerspricht.

<u>Kapazitäten</u>

- Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. und 2. Änderung sind bisher im Planänderungsgebiet maximal 31 Ferienwohnungen zulässig.
  Mit der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 wird die festgesetzte Kapazitätsobergrenze nicht erhöht, sondern lediglich die örtliche Verteilung im Planänderungsgebiet angepasst.
  Die Ferienwohnungen sollen vor Ort betrieben werden und damit ganzjährig einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen.
- Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. und 2. Änderung ist bisher im Planänderungsgebiet 1 Mitarbeiterwohnung vorgesehen.
  Im Rahmen der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 sollen bis zu 5 Mitarbeiterwohnungen zugelassen werden, um bei Bedarf den im Bebauungsplangebiet Nr. 3 tätigen Arbeitskräften ein Wohnangebot unterbreiten zu können.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gehören zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB.
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) 1. BauGB aus städtebaulichen Gründen festgesetzt.

In Anwendung des § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden somit die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden insbesondere die Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild, Verkehr etc. bestimmt.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden daher differenziert für die einzelnen Vorhaben

- die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß sowie
- die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß festgesetzt.

Damit ist ein ausreichendes Regelungsmaß zur Sicherung der Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Planung gegeben.

2.1.2.1 Grundflächenzahl/ Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Grundfläche erfolgte in den Nutzungsschablonen.
Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist vom Nettobauland auszugehen, d. h. alle Flächen, die eine andere Flächennutzung festsetzen, sind von der Anrechnung auszunehmen.

Die Grundflächenzahl wurde einheitlich mit 0,8 unter Berücksichtigung der Bestandssituation an Gebäuden und Verkehrsflächen und den Anforderungen an das künftige Nutzungskonzept festgesetzt.
Die zulässigen Grundflächen wurden baugebietskonkret festgelegt und zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen untersetzt. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO.

Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen wird eine Bilanzierung des gegenüber den bisherigen Festsetzungen zur zulässigen Überbauung zusätzlich zu erwartenden Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachgewiesen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung (Teil A) bzw. durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
Gemäß § 18 (1) BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.
Für die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen wurde die absolute Gebäudehöhe (GH) über NHN gewählt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, die für die Neubauvorhaben eine Mindesthöhe von 2,10 m über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens erfordern.
Der gewählte Begriff Gebäudehöhe für den oberen Gebäudeabschluss wurde gewählt, da dieser alle vorgesehenen Dachformen einschließt.

Die Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird als Höchstmaß festgesetzt. Dies erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und differiert zwischen einem und drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss. Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen in der zulässigen Gebäudehöhe unter den Wipfelhöhen der angrenzenden Gehölzbestände.

	zulässige Zahl der Vollgeschosse	zulässige Gebäudehöhen (GH über NHN)
Baugebiet 3	I	10,50 m
Baugebiet 5	II+Staffel/III+Staffel	12,60 m/16,10 m
Baugebiet 6	II/II+Staffel	9,30 m/12,60 m
Baugebiet 7	I	7,70 m
Baugebiet 10	I	5,50 m

Die Gebäudehöhe des Bestandes im Baugebiet 3 beträgt 7,40 m über NHN.
Im Rahmen der Modernisierung ist eine Rekonstruktion des Daches vorgesehen. Die Installation von Technik für erneuerbare Energien ist angedacht. Um die Planungen umsetzen zu können, wurde die zulässige Gebäudehöhe mit 10,50 m über NHN festgesetzt.

In den Baugebieten 5 und 6 sind Neubauten geplant. Die maßgebliche Gebäudehöhe orientiert sich an den Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. In der 2. Änderung ist die zulässige Gebäudehöhe für Baugebiet 5 mit 11,95 m über HN festgesetzt. Mit der 3. Änderung soll die bestimmende Gebäudehöhe mit 12,60 m über NHN festgelegt werden. Die Abweichung resultiert maßgeblich aus den erhöhten Anforderungen an den Hochwasserschutz.

Der höchste Punkt der Bebauung ist im nördlichen Teil des Baugebietes 5 vorgesehen. Dieser Gebäudeteil soll als maritime Landmarke des Hafengebietes fungieren. Für den oberen Gebäudeabschluss ist eine transparent gestaltete Kuppel vorgesehen. In diesem Gebäudeteil werden u.a. der Hafenmeister und die Mehrzweckräume für die Nutzer der Wasserwanderrastplätze und die Sanitäranlagen für die Besucher des Plangebietes eingeordnet.

Der westliche Gebäudeteil im Baugebiet 6 wird mit maximal zwei Vollgeschossen höhenmäßig gegenüber dem mit zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss bestimmenden Baukörper herabgesetzt, um den Übergang zu den angrenzenden vier Ferienhäusern städtebaulich harmonisch zu gestalten.

Die Abgrenzung zwischen der differierenden Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen innerhalb der Baugebiete 5 und 6 ist durch eine Perlenschnur (modifiziertes Planzeichen 15.14 der PlanZV) gekennzeichnet.

Die Gebäudehöhen in den Baugebieten 5 und 6 werden optisch reduziert, in dem die obersten Vollgeschosse als Staffelgeschosse auszuführen sind, die auf den Gebäudelängsseiten mindestens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.

Für das Baugebiet 7 sind die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Bestandsituation übernommen.

Im Baugebiet 10 soll ein Pavillon eingeordnet werden, der in der Gebäudehöhe mit maximal 5,50 m über NHN festgelegt wird. Dies entspricht der geplanten Funktionalität und soll eine Beeinträchtigung der Sichtachsen von den Baugebieten 5 und 6 in Richtung des Hafenbeckens verhindern.

Unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen an die geplante Bebauung werden im Text (Teil B) in I. Punkt 2 folgende Festsetzungen für zulässige Überschreitungen der Gebäudehöhen getroffen:

> *Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO punktuell durch bauliche Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen erforderlich sind, um maximal 4,50 m überschritten werden.*
> *Hierzu zählen u. a. Schornsteine, Aufzugs- und Lüftungsanlagen.*

Nördlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind im Hafengebiet die Baugebiete 4 und 8 ausgewiesen.
Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. Änderung ist im Baugebiet 8 eine maximale Firsthöhe von 10,90 m über Gelände festgesetzt.

Für das Baugebiet 4 ist keine Gebäude- bzw. Firsthöhe vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss festgesetzt.
Langfristig ist vorgesehen, den Altbestand an die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und im Baugebiet 8 geplante Bebauung städtebaulich anzupassen.
Damit wird sichergestellt, dass das Hafengebiet nach Umsetzung der Bauvorhaben als homogenes städtebauliches Ensemble wahrgenommen werden kann.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für alle Baugebiete die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Grundsätzlich darf in der offenen Bauweise die Länge der Gebäude nicht mehr als 50 m betragen und die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Mit Festsetzung der offenen Bauweise soll im Zusammenspiel mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in das Hafengebiet einfügt.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch

- *Vordächer in einer Tiefe von 1,50 m*
- *Dachüberstände,*
- *Balkone,*
- *Terrassenflächen und*
- *Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen wurden gemäß dem aktuellen städtebaulichen Entwurf vorhabenkonkret bemessen.
Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.
Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen bzw. Gebäude.

Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
Überschreitungen von Baugrenzen werden zugelassen, um dem Architekten Spielraum für die individuelle Gebäude- und Freiflächenplanung einzuräumen.

Die Überschreitungen von Baugrenzen sind an die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauNVO gebunden.

2.1.5 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Die Errichtung von Carports, ober- und unterirdischer Garagen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Planänderungsgebiet unzulässig.
(2)
Private Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze ausschließlich auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Mit den Festsetzungen soll klar geregelt werden, dass die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen einzuordnen sind.
Carports und Garagen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund der vorgesehenen Intensität der Bebauung zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Erholungswert des Gebietes schmälern würden.

Bei der Errichtung der Stellplätze sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

2.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die Qualität des Hafengebietes wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie den Charakter der Grünflächen bestimmt. Daher werden im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die der Schaffung von naturnahen Strukturen dienen und gestalterische Funktionen übernehmen.
Als Grünmaßnahmen ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen, bei denen es sich um Ersatzpflanzungen für erforderlich werdende Baumfällungen handelt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Hafengebiet ist eine Kompensation der sich mit den zusätzlich zur Ursprungssatzung ergebenden Eingriffe und der größeren Flächenerfordernisse für Ausgleichsmaßnahmen im Planänderungsgebiet nicht möglich. Durch die Vorhabenträgerin sind in Abstimmung mit Gemeinde und den zuständigen Behörden externe Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

Begründung:
Um den Charakter des Hafengebietes nicht zu entfremden und einen natürlichen Bezug zu dem reizvollen Naturraum entlang des Peenestromes herzustellen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Im Geltungsbereich der Planänderung sind insgesamt 11 Bäume der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	***Deutscher Name***
Acer campestre	*Feld- Ahorn*
Acer pseudoplatanus	*Berg- Ahorn*
Aesculus hippocastanum	*Roßkastanie*
Betula pendula	*Sand- Birke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Malus communis	*Wildapfel*
Prunus avium	*Vogel- Kirsche*
Pyrus communis	*Wildbirne*
Quercus robur	*Stiel- Eiche*
Salix alba	*Silber- Weide*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Sorbus intermedia	*Schwedische Mehlbeere*

(2)
Im Kronenbereich der Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:
Bei den zu pflanzenden Bäumen im Planänderungsgebiet handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderlich werdende Baumfällungen im Zuge der Umsetzung der Planungen. Die Baumpflanzungen sind gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V in definierten Pflanzqualitäten umzusetzen, um als Ersatzpflanzungen anerkannt zu werden.
Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume geschaffen. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Begründung:
Bei dem zu erhaltenden Einzelbaumbestand handelt es sich um Bäume, die sich in die Gestaltung der Freianlagen einbinden lassen können.

Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, sind jegliche Schädigungen der Bäume zu vermeiden. Diese Forderung stellt sich insbesondere im Zuge der Bauausführung.

(3)
Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

Begründung:
Der Verlust von Bäumen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Erhaltungsgebot festgesetzt sind, ist in Anlehnung an die ausgewiesenen Kompensationserfordernisse im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Bei erforderlichen Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen.

2.1.7 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind im Planänderungsgebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Mindesthöhen über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sind einzuhalten. Zusätzlich ist für Elektronanlagen und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen eine Mindesthöhe von 2,10 m über NHN für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sicherzustellen.
(2)
Unterkellerungen sind unzulässig.
(3)
Für die Gebäude in den Baugebieten 3, 5, 6, 7 und 10 ist der Standsicherheitsnachweis gegenüber dem BHW von 2,10 m über NHN und Seegangsbelastung nachzuweisen.
(4)
Für das Baugebiet 7 wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation festgesetzt, dass in den Gebäudeöffnungen (z. B. Türen) Verschlussvorrichtungen (z. B. Scharten) vorzusehen sind, welche einen Hochwasserschutz bis zu einer Mindesthöhe von 2,10 m NHN gewährleisten.

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz M-V „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ gilt für den Küstenabschnitt Rankwitz ein BHW von 2,10 m über NHN (entspricht 1,95 m HN).
Das Planänderungsgebiet liegt unter dem BHW und ist nicht durch vorgelagerte Deichanlagen o. ä. geschützt.
Daher ist Neubebauung, insbesondere für Wohnen und Beherbergung, auf überflutungsfreiem Gelände zu errichten oder es sind geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen.
Für den Planungsstandort werden Aufschüttungen aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen ausgeschlossen.

Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials werden gemäß den Mindestanforderungen aus der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 02.11.2020 folgende Maßnahmen ergriffen.

Die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird in den Nutzungsschablonen baugebietskonkret festgesetzt.
- Für die Neubebauung in den Baugebieten 5 und 6 wird eine Mindesthöhe von 2,10 m über NHN festgelegt.
- Für das Baugebiet 7 wird ebenfalls ein Überflutungsschutz bis 2,10 m NHN gefordert. Im Baugebiet 7 sind 4 Ferienhäuser vorhanden, deren Fertigfußbodenoberkante bei 1,57 m NHN liegt. Unter Beachtung der Bestandssituation wird zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes festgesetzt, dass in den Gebäudeöffnungen (z. B. Türen) Verschlussvorrichtungen (z. B. Scharten) vorzusehen sind, welche einen Hochwasserschutz bis zu einer Mindesthöhe von 2,10 m NHN gewährleisten.
- Für die Baugebiete 3 und 10 wird aufgrund der Bestandssituation und der Zweckbestimmung für die Bewirtschaftung des Hafengebietes die Festlegung der Fertigfußbodenoberkante gemäß dem Bestand befürwortet.

Unterkellerungen werden grundsätzlich ausgeschlossen.
Der Standsicherheitsnachweis ist grundsätzlich gegenüber dem BHW von 2,10 m über NHN und Seegangsbelastung nachzuweisen.
Regelungen für die Neuanlagen von Elektronanlagen und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen dienen der Sicherheit für die Erschließungsanlagen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 04.06.2021 angeregt, Expertenmeinungen hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels in die Betrachtung einzubeziehen.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurden umfassend in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Den Auflagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zur Festsetzung von gefährdungsausschließenden bzw. -minimierenden Schutzmaßnahmen gemäß dem Regelwerk „Küstenschutz M-V“, Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“, wurde durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen in vollem Umfang entsprochen.

Aufgrund der natürlichen Höhenlage des Plangebietes von durchschnittlich 1 m bis 2 m über NHN sowie der durch die Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen vorgegebenen Anschlusshöhen sind bereits unter Berücksichtigung der rechtlich vorgeschriebenen Maßnahmen (Einhaltung BHW) erhöhte bauliche Aufwendungen zu verzeichnen. Weitere zusätzliche Auffüllungen im Plangebiet bzw. eine Anhebung der Bebauung wären unter Berücksichtigung der städtebaulichen und erschließungsseitigen Einfügung nicht vertretbar bzw. verhältnismäßig.

Die letzten Extremereignisse sind 1872, 1904 und 1913 verzeichnet, so dass die letzte große Sturmflut über 100 Jahre zurückliegt.
Die Verweilzeit der Extremwasserstände kann aufgrund von statistischen Erhebungen bei mehreren Stunden bis maximal 3 Tagen liegen.
Der größte Teil der Flächen nördlich der Kreisstraße 34 befindet sich in einem nicht überflutungsgefährdeten Bereich, in den sich die Menschen im Falle eines Hochwassers zurückziehen können. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und o. g. Flächen beträgt nur wenige Meter.

Die Hochwasserereignisse treten nicht plötzlich ein, sondern kündigen sich durch die entsprechenden Witterungsverhältnisse an. Deshalb bleibt den Betroffenen bis zum Eintreten eines extremen Hochwassers ausreichend Zeit, sich in Sicherheit zu bringen.
Zudem sind die Gebäude im Plangebiet mehrgeschossig vorgesehen, so dass in den Obergeschossen für den Aufenthalt von Menschen im Notfall in ausreichendem Umfang Flächen zur Verfügung stehen.

2.1.8 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 2. Änderung wurden Schallimmissionsprognosen durchgeführt.
Das städtebauliche Konzept gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfordert eine aktuelle Beurteilung der immissionsrechtlichen Belange.
Es wurde daher eine **Schalltechnische Untersuchung, Stand 02-2021**, erstellt, welche sich im Emissionsansatz mit allen für das Planänderungsgebiet relevanten Emissionsquellen (Gewerbe- und Verkehrslärm) auseinandersetzt.

Mit der angestrebten Nutzung der Baugebiete als Sondergebiet Hafen sind die Orientierungswerte eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts einzuhalten.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Verkehrslärm
Auf Basis von Verkehrsdaten aus dem Jahr 2014 und einer jährlichen Steigerung von 1 % wurden die Verkehrslärmimmissionen ermittelt.
Im Bereich der Baugebiete 3 und 7 treten Konflikte im Nachtzeitraum auf. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden hier um max. 1 dB(A) überschritten.
Da im Baugebiet 3 keine dem Nachtzeitraum adäquate Nutzung erfolgt, wird diese Überschreitung als nicht maßnahmenauslösend angesehen.

Die Ferienhäuser im Baugebiet 7 sind Bestandsgebäude. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Anlagen im Baugebiet 7 kann der erforderliche Schallschutz aus Sicht des Gutachtenverfassers durch passiven Schallschutz erreicht werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden aufgrund der Nähe zum Hafenbecken und dem gewünschten Flair der Feriennutzungen mit Blick auf das Hafengebiet und die Boote als nicht sinnvoll angesehen und wären aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte um maximal 1 dB(A) unverhältnismäßig.

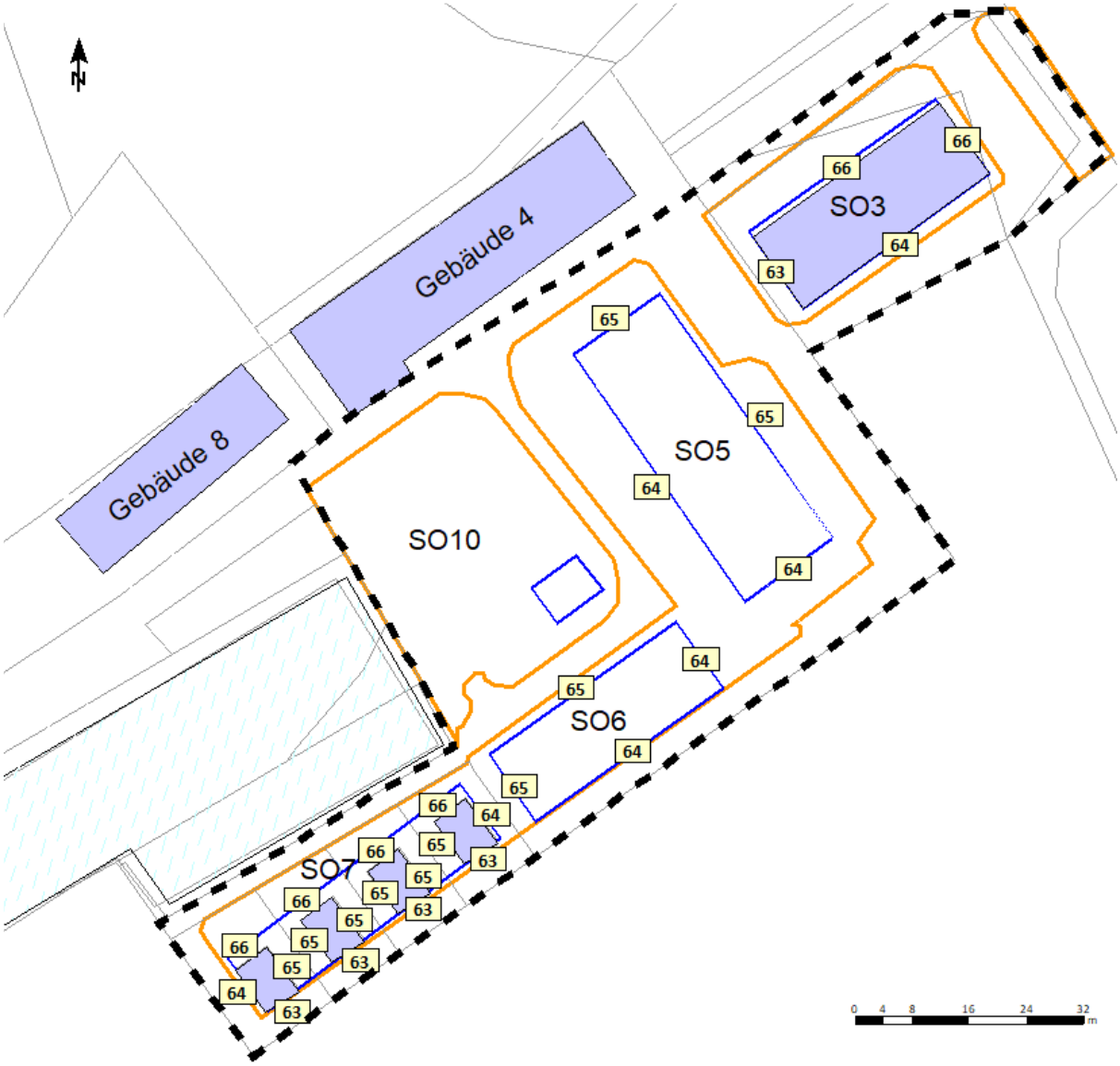
Gewerbelärm
Die Gewerbelärmsituation wird überwiegend durch die Kommunikations-geräusche der Gäste auf den Außenbereichen der Restaurants bestimmt.

Im Bereich des Plangebietes besteht weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Konfliktpotential aufgrund gewerblicher Geräuschimmissionen.

Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden in der Nachbarschaft Rankwitz Ausbau weder tags noch nachts überschritten.
Ein ausreichender Schallschutz der schützenswerten Bebauung in den Baugebieten 3 und 5 bis 7 soll durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen gewährleistet werden.
Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 (6) 1. BauGB gesichert werden.
Mit der Entscheidung für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der Verhältnismäßigkeit zwischen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte und den notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gerechten Abwägung entsprochen.

Im **Text (Teil B)** werden die passiven Schallschutzmaßnahmen unter Punkt I. „*9. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*“ wie folgt festgesetzt.

> *Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.*



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$R'_{w.ges} = La - K_{Raumart}$

mit

$R'_{w.ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

La maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches,

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 angenommen.

Zusätzlich erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) für die betroffenen Baugebiete 3 und 5 bis 7 die Kennzeichnung als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 02.11.2020 informiert, dass sich im Plangebiet keine nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen befinden. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Rankwitz hat eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf die für die einzelnen Ortsteile erlassenen Innenbereichssatzungen beschränkt.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 liegt somit nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

In den Text (Teil B) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden daher unter „*II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB*“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen.
Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden für Gebäude mit Hauptnutzung

(1)
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- *Glattputz,*
- *Glaskonstruktionen sowie*
- *Klinker, Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten für untergeordnete Fassadenoberflächen.*

(2)
Eine vollständige Holzverkleidung der Fassadenoberflächen ist ausschließlich im Baugebiet 10 zulässig.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung gelten nur für Gebäude mit Hauptnutzung. Sie bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.
Für die Hauptfassadenoberflächen wird Glattputz festgesetzt.
Die gestalterische Akzentuierung der Hauptfassadenflächen wird auf die moderne Formensprache der Hochbauten abgestellt.

Für die Fassadenoberflächen des im Baugebiet 10 geplanten Pavillons wird eine vollständige Holzverkleidung vorgesehen. Es handelt sich um ein kleinteiliges Gebäude, welches landschaftsverträglich in die Freianlagen auf der Stirnseite des Hafenbeckens integriert werden soll.

2.2.1.2 Dachformen und Dacheindeckungen für Gebäude mit Hauptnutzung

(1)
Dachformen
*Die **Staffelgeschosse** müssen auf den Gebäudelängsseiten mindestsens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.*
Ausnahmen:
Dies gilt nicht
- *für die Bereiche der Treppenhäuser und*
- *im Baugebiet 5 für die südliche Längsseite des Gebäudes im Bereich der Geschossigkeit III+Staffel.*

(2)
Dacheindeckungen
Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur zulässig:
- *Metalleindeckungen,*
- *Flachdächer bekiest oder mit extensiver Begrünung,*
- *für Dachterrassen Betonsteinplatten, Keramikplatten und Holzterrassendielen,*
- *Glaskonstruktionen,*
- *Bitumendachbahnen, beschiefert in grauer oder schwarzer Oberflächenoptik und*
- *Technik für erneuerbare Energien*

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit - und Faserzementplatten.

(3)
Dachformen und Dacheindeckungen
*Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu den Dachformen und des Absatzes **(2)** zu den Dacheindeckungen gelten nicht für untergeordnete Dachflächen.*

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dacheindeckungen sollen nur für Gebäude mit Hauptnutzung gelten. In den Nutzungsschablonen sind die Dachformen für die Hauptdachflächen der einzelnen Baugebiete anhand der aktuell vorgesehenen Objektplanungen ausgewiesen und gemäß Absatz (2) die geplanten Dacheindeckungsarten festgesetzt.
Im Bereich der Neubebauung in den Baugebieten 5 und 6 werden als oberstes Geschoss Staffelgeschosse vorgesehen. Mit der Festsetzung gemäß Absatz (1) wird festgelegt, dass die Staffelgeschosse auf den Gebäudelängsseiten mindestsens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten müssen, um optisch die Gebäudehöhen zu reduzieren. Ausnahmen wurden aus konstruktiven Gründen zugelassen.
Gemäß Absatz (3) sollen für untergeordnete Dachflächen auch andere Dachformen und Dacheindeckungen zugelassen werden, um mehr Gestaltungsfreiraum für die Objektplanung zu eröffnen.

2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Im Eingangsbereich zum Plangebiet ist ein Aufsteller mit einer Höhe von maximal 5,00 m über Gelände zulässig. Der Aufsteller ist außerhalb der Sichtfelder zur Kreisstraße 34 einzuordnen.
(2)
Innerhalb der Baugebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung erlaubt.
Die Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.
(3)
Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.
(4)
Warenautomaten sind unzulässig.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet soll ein Aufsteller errichtet werden, der die Besucher rechtzeitig über die Einfahrt zum Plangebiet informiert.
Der Aufsteller wird örtlich so positioniert, dass die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt des Plangebietes nicht eingeschränkt werden.

Werbeanlagen sollen grundsätzlich zugelassen werden, weil diese für die Nutzungen im Plangebiet unabdingbar sind und die erforderliche Orientierung gewährleisten.
Es sollen jedoch Regelungen getroffen werden, die u. a. Dachwerbung ausschließen.

Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht wurden für unzulässig erklärt, um Störungen der Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Peenestrom - Achterwasser auszuschließen.
Gemäß Stellungnahme vom 09.11.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) wurden die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund in den Zulässigkeitsfestsetzungen zu den Werbeanlagen ausreichend berücksichtigt.

Um die Zerschneidung der Freiflächen zu reduzieren, werden Warenautomaten nicht zugelassen. Im Baugebiet 3 wird ein kleiner Laden etabliert, der Waren des täglichen Bedarfs anbieten wird.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Einfriedungen mit Zäunen sind lediglich entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes zulässig.
Als Einfriedungen zwischen den Baugebieten sind nur niedrig wachsende geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig.

Die äußere Einfriedung mit Zäunen ist notwendig, um die Sicherheit des Plangebietes zu erhöhen.
Die Einschränkungen für Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind erforderlich, um den öffentlichen Charakter des Hafengebietes zu gewährleisten.

2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass diese von den öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht einzusehen sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Abfallbehälter zu verhindern.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 und 2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Im Planänderungsgebiet wurden keine **Reptilien** und **Amphibien** vorgefunden, bei denen es sich um geschützte FFH-Tierarten handelt.

Verschiedene für den Siedlungsbereich typische **Fledermausarten** nutzen das Planänderungsgebiet als Jagdhabitat. Winter- und Sommerquartiere wurden sowohl im Gebäudebestand als auch im Gehölzbestand nicht festgestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermauspopulationen sind infolge der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.

An dem Gebäudebestand des Planänderungsgebietes wurden Brutplätze von verschiedenen **Vogelarten**, wie Mehlschwalben, Hausrotschwanz und Sperling, nachgewiesen. Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, sind im Vorfeld der Gebäudeabbrüche Bestandskontrollen durchzuführen und in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten Ersatz-Nist- und Brutplätze zu schaffen.

Als **CEF-Maßnahme** sind im Plangebiet an den Gebäuden geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten anzulegen. Der Verlust von Brutplätzen ist durch Ersatz-Nistplätze im Verhältnis 1:1 auszugleichen.
Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange macht eine **Fällung von Gehölzen** ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erforderlich. Somit sind Fällungen nur in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres zulässig.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden weitere **Maßnahmen zur Vermeidung** von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten getroffen. Dieses sind die Vermeidung von Lichtemissionen durch die Außenbeleuchtung sowie die Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben.

Im Gutachterlichen Fazit wurde festgestellt, dass bei Durchführung von Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbstände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

2.4 Hinweise

2.4.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „*sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.*“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 2. Änderung wurden Schallimmissionsprognosen durchgeführt.
Das städtebauliche Konzept gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfordert eine aktuelle Beurteilung der immissionsrechtlichen Belange.
Es wurde daher eine **Schalltechnische Untersuchung**, **Stand 02-2021**, erstellt, welche sich im Emissionsansatz mit allen für das Planänderungsgebiet relevanten Emissionsquellen (Gewerbe- und Verkehrslärm) auseinandersetzt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass
- weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Konfliktpotential aufgrund gewerblicher Geräuschimmissionen besteht und
- durch die Verkehrsgeräuschimmissionen die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 in den Baugebieten 3 und 7 nachts um maximal 1 dB(A) überschritten werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Die Darstellung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt unter Punkt 2.1.9 der Begründung.

Aufgrund der Nutzungsdurchmischung, der beabsichtigten Modernisierung der Kläranlage und der bestehenden Gaststätte mit Fischräucherei hat die Vorhabenträgerin eine **Geruchsprognose, Stand 12-2020**, erstellen lassen.
Die Geruchsprognose wurde gemäß den Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:
„*Im Plangebiet befinden sich 2 Geruchsemissionsquellen, die vorhandene Räucheranlage in der Gaststätte „Zur Alten Fischräucherei“ und die Kläranlage. Für beide Anlagen wurden die zu erwartenden Geruchsemissionen konservativ ermittelt, wobei bei der Kläranlage der Plan-Zustand berücksichtigt wurde. Bei den engen räumlichen Verhältnissen zwischen Kläranlage und geplanten Gebäuden mit Ferienwohnungen wurde für die Ableitungshöhe der Kläranlagenverdrängungsluft eine Schornsteinhöhenberechnung durchgeführt. Die notwendige Ableitungshöhe zur Gewährleistung der freien Abströmung liegt bei 4,5 m über First des angrenzenden Pultdaches und somit 14 m über Flur.*

Die zu erwartenden Geruchs-Belastungen wurden entsprechend den Vorgaben des Anhanges 3 der TA Luft mit dem Berechnungsmodell AUSTAL2000 berechnet. Für die Kläranlagengerüche wurden außerdem separate Berechnungen durchgeführt, da man unangenehme Kläranlagengerüche im Bereich des Staffelgeschosses (Ferienwohnungen) weitestgehend ausschließen muss.
Die maximal zu erwartenden Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle (Geruchs-Gesamtbelastung) an den nächstgelegenen zu beurteilenden Nutzungen, bspw. den Ferienwohnungen, liegen bei deutlich unter 2 % der Jahresstunden. Der anzuwendende Immissionswert von IG = 0,10 (entspricht Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle von 10 % der Jahresstunden) wird sehr deutlich unterschritten.

Die zu erwartenden Geruchs-Zusatzbelastungen aus der Kläranlage liegen bei Überschreitungshäufigkeiten von 0,0 % der Jahresstunden. Damit sind keine relevanten Geruchs-Zusatzbelastungen aus der Kläranlage im Umfeld zu erwarten.
Zusammenfassend können erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden."

Die Schalltechnische Untersuchung und die Geruchsprognose werden mit den Entwurfsunterlagen offengelegt und den zuständigen Behörden zur Stellungnahme gegeben.

2.4.2 Denkmalschutz

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat in der Stellungnahme vom 07.07.2020/15.07.2020 im Rahmen der Planungsanzeige Hinweise zu den Belangen der Denkmalpflege vorgebracht.
Die Hinweise sind im Text (Teil B) unter Punkt „*1. Denkmalschutz*" wie folgt dargestellt:

> ***(1)***
> *Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*
> ***(2)***
> *Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:*
> *Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.*
> *Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

Gemäß § 2 (1) UVPG und § 1 (6) 7. d) BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.
Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

2.4.3 Belange der Forst

Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.
Der Gebäudebestand der Baugebiete 3 und 5 liegt in einem Abstand von rd. 7 m zum Wald.

Baugebiet 3
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die dem Wald zugewandte Baugrenze wie bisher entsprechend des Gebäudebestandes festgesetzt und im nordöstlichen Teil aufgrund des geplanten teilweisen Gebäuderückbaus reduziert.

Baugebiet 5
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die dem Wald zugewandte Baugrenze nicht wie bisher entsprechend des Gebäudebestandes festgesetzt, sondern weiter von der Waldkante (11,90 m) in Richtung Hafenbecken abgerückt.

Für die Baugebiete 6, 7 und 10 gibt es keine forstlichen Befindlichkeiten, da die Baufelder außerhalb des 30 m – Waldabstandes eingeordnet wurden.

Aufgrund der Betroffenheit forstlicher Belange wurde zuletzt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Genehmigungsfähigkeit der aktuellen Vorhaben hinterfragt.
Das zuständige Forstamt Neu Pudagla hat mit den Stellungnahme vom 28.10.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 24.06.2021 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) mitgeteilt, dass die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus forstlicher Sicht befürwortet werden kann.
„Zwar wird bei den Baufeldern 3 und 5 der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand unterschritten, da aber im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sich weder Waldabstand noch die Nutzungen der Baufelder ändern, und sich somit das vorhandene Gefahrenpotenzial nicht weiter erhöht, wird die vorliegende 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Hafen Rankwitz" von Seiten des Forstamtes befürwortet.

Im Text (Teil B) wird unter Hinweise als Punkt 2 ein Verweis auf die forstlichen Belange aufgenommen:

> *Das südlich an das Plangebiet grenzende Flurstück 13/6, Flur 4, Gemarkung Krienke ist im Kataster teilweise als Waldfläche ausgewiesen. Die Waldflächen grenzen an die Baugebiete 3 und 5.*
> *Eine Unterschreitung des 30 m - Waldabstandes wird seitens der zuständigen Forstbehörde befürwortet, da im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 sich weder Waldabstand noch die Nutzungen der Baufelder ändern und sich somit das vorhandene Gefahrenpotenzial nicht weiter erhöht."*

3.0 VERKEHR UND MEDIEN

VERKEHR

Das Plangebiet wird von Norden über eine gemeinsame Zu- Abfahrt zur Kreisstraße 34 erschlossen.
Durch die Planänderung wird gemäß Stellungnahme vom 16.10.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt.

Die Baugebiete werden über die Straße *Am Hafen* erschlossen.
Die innergebietliche Straße *Am Hafen* wurde 1993 in Verbundpflaster in einer Breite von 4,0 m befestigt. Im Bereich der Anbindung an die Kreisstraße 34 erfolgte eine Aufweitung auf 4,75 m.

Im Rahmen der Durchführung der Planvorhaben werden die Freiflächen neu gestaltet. In dem Zusammenhang wird für das Baugebiet 3 an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine gesonderte Ausfahrt zur Kreisstraße 34 angelegt, die insbesondere für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Busse und den Kaiserbäder - Express vorgesehen ist, um die innergebietliche Erschließung zu entlasten. Eine entsprechende Zustimmung des Straßenbaulastträgers liegt gemäß Baugenehmigung des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 16.12.2020 vor.

Zusätzliche Verkehrsflächen, vornehmlich entlang der südlichen Plangebietsgrenze, dienen der Erschließung und der Umfahrt für die Feuerwehr.

Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen sind im Plangebiet im erforderlichen Umfang vorzusehen.
Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) werden in den Baugebieten folgende Stellplatzkapazitäten vorgesehen:

Baugebiet 3	14 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiet 3, Fischverkauf und Restaurant)
Baugebiet 5	21 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiete 5 bis 7)
Baugebiet 7	3 Gemeinschaftsstellplätze	(für Baugebiet 7)

Zusätzlich sind nördlich der Straße *Am Hafen* auf dem gemeindlichen Flurstück 6/1 rd. 14 öffentliche Parkplätze für die Besucher des Hafengebietes vorhanden.

MEDIEN

Da es sich beim Bebauungsplangebiet Nr. 3 um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für die im Planänderungsgebiet geplante Bebauung weitestgehend bereits vorhanden.
Im Zuge der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen wurden die Träger der Ver- und Entsorgung zur Stellungnahme aufgefordert.
Folgende Informationen liegen bereits vor:

Trinkwasser
Entsprechend Stellungnahme des Versorgers vom 28.10.2020 kann die Versorgung mit Trinkwasser über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ abgesichert werden.
Erforderliche Erweiterungen des Leitungsnetzes sind durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig beim Zweckverband zu beantragen.
Der Bestand Trinkwasser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.
Die Leitungen der inneren Erschließung sind keine Anlagen des Versorgers. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher geplant, im Zufahrtsbereich einen Hauptzähler für die Trinkwasserversorgung des Hafengeländes zu setzen.

Abwasser
Die Gemeinde Rankwitz ist abwasserseitig nicht öffentlich erschlossen, so dass die Abwasserentsorgung über eine private Abwasseranlage erfolgt. Da noch kein beschlossenes Abwasserbeseitigungskonzept für das Entsorgungsgebiet „USEDOM-SÜD“ vorliegt, hat die Vorhabenträgerin bereits auf Grundlage einer genehmigten Planung der Modernisierung und Ertüchtigung der privaten Abwasseranlage unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes realisiert.

Niederschlagswasser
Grundsätzlich hat die Ableitung des Niederschlagswassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

Elektroenergie
Eine Versorgung mit Elektroenergie kann gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 07.01.2021 durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.
Die Vorhabenträgerin hat den Leistungsbedarf beim Versorger anzumelden.
Gemäß dem übergebenen Bestandsplan befinden sich die Versorgungsleitungen außerhalb des Planänderungsgebietes nördlich der Hafenzufahrt. Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) übernommen.
Nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen sind die innerhalb des Planänderungsgebietes vorhandenen Leitungen nicht im Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH verzeichnet.

Gasversorgung
Das Plangebiet ist über das vorhanden Ortsgasnetz der Rheingas Handel GmbH &. Co KG erschlossen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Versorgung für Warmwasser und Heizung über dieses Netz abzusichern.

Telekommunikation
Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 20.11.20 bestehen keine Einwände gegen die Planänderung.
Gemäß dem übergebenen Bestandsplan befinden sich die Versorgungsleitungen außerhalb des Planänderungsgebietes nördlich der Hafenzufahrt.
Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Gemäß Stellungnahme der Vodafon GmbH/Vodafon Kabel Deutschland GmbH vom 20.10.2020 befinden sich im Planänderungsgebiet keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Löschwasserbereitstellung
Für die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung zeichnet die Vorhabenträgerin verantwortlich. Entsprechende Regelungen werden in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Freiwillige Feuerwehr Rankwitz hat mit Lageplan zur Stellungnahme vom 21.01.2021 die notwendigen Rettungswege, Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserentnahmestellen gekennzeichnet.
Die Rettungswege sind innerhalb der als privaten Verkehrsflächen ausgewiesenen Trassen in den geforderten Durchgangshöhen und -breiten bereitzustellen.
Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen und die Bewegungsfläche (7 m x 12 m) auf der Stirnseite des Hafenbeckens im Bereich der frostsicheren Löschwasserentnahmestelle wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.
Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus der Stellungnahme vom 08.06.2021:
„Die Entnahme von Löschwasser aus Küstengewässern (Hafenbecken Peenestrom) stellt keinen erlaubnispflichtigen Gewässerbenutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 WHG dar. Auch ist eine vorübergehende Entnahme grundsätzlich nicht geeignet, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG), so dass auch hierdurch keine Erlaubnispflicht gegeben ist.“

Die Kosten der Erweiterung des Erschließungsnetzes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Entsprechende Festlegungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich		**6.995 m²**
davon		
Baugebiete		4.824 m²
davon		
Baugebiet 3	1.122 m²	
Baugebiet 5	1.375 m²	
Baugebiet 6	471 m²	
Baugebiet 7	779 m²	
Baugebiet 10	1.077 m²	
Verkehrsflächen		2.056 m²
davon		
öffentliche Verkehrsflächen	142 m²	
private Verkehrsflächen	1.914 m²	
Fläche für Entsorgung (Kleinkläranlage)		115 m²

5.0 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf die Ursprungssatzung abgestellt.
Aus den geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen ergibt sich das Erfordernis, die sich im Vergleich zu den ursprünglichen zulässigen Bebauungen zusätzlich ergebenden Versiegelungen und Eingriffe in den Biotopbestand zu ermitteln und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis auszuweisen.
Die Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018).

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen wurde in einem separaten Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in kurzer Form in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dargestellt.

5.1 Kompensationserfordernis durch zusätzliche zulässige Bebauungen

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die sich mit den geänderten Planungen ergebenden Verluste betreffen somit nur Siedlungsbiotope, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind.
Da nur Funktionen des Naturhaushaltes von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, konnte die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

Um die sich mit der 3. Änderung ergebenden zusätzlichen Flächenversiegelungen und Eingriffe in den Biotopbestand zu ermitteln, wurde eine Gegenüberstellung der zulässigen Überbauung der Grundstücksflächen im Vergleich zur Ursprungssatzung vorgenommen. Maßgeblich sind hierbei die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, speziell die in den Nutzungsschablonen aufgenommenen Festsetzungen der Grundflächenzahl und der zulässigen Grundfläche.

Im Rahmen des Fachgutachtens zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte eine Zusammenfassung der Festsetzungen zu den zulässigen Überbauungen und den sich daraus ergebenden Eingriffen sowohl im rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 3** als auch **in den Fassungen der 1. und 2. Änderung**. Die Flächenbilanzen stellen sich wie folgt dar:

Sondergebiet	zulässige überbaubare Grundfläche			
	BP3 Rankwitz	1. Änd. BP3	2. Änd. BP3	Eingriffsfläche
Baugebiet 3	540 m²	540 m²	810 m²	810 m²
Baugebiet 5	540 m²	540 m²	810 m²	810 m²
Baugebiet 6	270 m²	270 m²		270 m²
Baugebiet 7	320 m²	320 m²		270 m²
zulässige überbaubare Grundfläche gemäß Ursprungssatzung				**2.210 m²**

Weiterhin wurden für die Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Versiegelungen in einer Größenordnung von **950 m²** als Berechnungsgrundlage zum Ansatz gebracht. Damit gehen insgesamt **3.160 m²** in die Flächenbilanz der überbaubaren Grundstücksflächen ein.

Im Rahmen der **3. Änderung des Bebauungsplanes** wurde differenziert für die einzelnen Vorhaben die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die überbaubare Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß angegeben.
Die Grundflächenzahl wurde für das Planänderungsgebiet einheitlich mit 0,8 festgesetzt. Damit wurde dem bereits vorhandenen Bestand an Gebäuden und Verkehrsflächen, teilweise resultierend aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sowie den Anforderungen an das zukünftige Nutzungskonzept Rechnung getragen.
Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Planänderungsgebiet wurde vom Nettobauland ausgegangen, d.h. alle Flächen, die eine andere Flächennutzung festsetzen, wie die öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für die Entsorgung, wurden von der Anrechnung ausgenommen. Es ergibt sich daraus für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine überbaubare Grundstücksfläche von **5.412 m²**.

Bezugnehmend auf die sich aus der Ursprungssatzung ergebenden zulässigen Bebauungen ergeben sich mit der Planänderung zusätzliche Flächenversiegelungen und Biotopverluste in Höhe von **2.252 m²**.
Gemäß der Ursprungssatzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, so dass bei der Bilanzierung der Biotopverluste von siedlungsspezifischen Vegetationen ausgegangen werden kann. Gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V ist eine Zuordnung zum Biotoptyp *Artenarmer Zierrasen (PER)* vorgenommen worden. Das Siedlungsbiotop ist von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** eingestellt.
In die Bilanzierung des Eingriffs geht zudem ein **Lagefaktor** ein. Dieser hat aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes im Küstenschutzstreifen (§29 NatSchAG M-V) und unter Berücksichtigung bereits vorhandener Störwirkungen durch die Straße und die Hafennutzungen einen Wert von 1,0.

Zusätzlich werden in die Bilanzierung die sich mit der zulässigen Überbauung der Grundstücke ergebenden **vollständigen Bodenversiegelungen** berücksichtigt.
Mittelbare Beeinträchtigungen, z.B. Funktionsbeeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen in der Nähe des Eingriffs, können, da die Bebauungen auf das Planänderungsgebiet beschränkt bleiben, ausgeschlossen werden und wurden nicht in die Berechnung eingestellt.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	EFÄ/m²
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	2.252,0
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	1.126,0
multifunktionaler Kompensationsbedarf	3.378,0

Mit der Umsetzung der Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Rankwitz ergibt sich ein Kompensationserfordernis in Höhe von **3.378 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.
In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.
Sowohl im Geltungsbereich der Planänderung als auch im Hafengebiet selbst ist eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen nicht realisierbar. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, hat die Vorhabenträgerin die Ablösung der 3.378 KFÄ aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) vorgenommen, welches sich wie der Eingriff in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet und damit als Kompensationspool für das Planvorhaben genutzt werden kann.
In dem Kompensationspool wurden Maßnahmen zur Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald umgesetzt.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 16.06.2021 der Bilanzierung des Eingriffs und den Kompensationsmaßnahmen zugestimmt.

Der Nachweis zur Ablösung der Ökopunkte (Abbuchungsprotokoll) ist Anlage zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Rankwitz und der Vorhabenträgerin.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergebenden Eingriffe nachgewiesen werden.

5.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Im Zuge der Vermessung wurde der im Plangeltungsbereich vorkommende Baumbestand erfasst und anhand der vermessenen Stammumfänge der Schutzstatus ermittelt. Teilweise handelt es sich um Baumbestand, der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot unterlegt wurde.
Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Gemeinde Rankwitz verfügt nicht über eine Gehölzschutzsatzung. Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm unterliegen bei Eingriffen dem Schutz gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.
Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Eschen sowie um eine Schwarz-Erle, Linde und Weiden, die sich innerhalb der geplanten Baufelder bzw. im Nahbereich der Kleinkläranlage befinden. Insgesamt sind Fällungen von 9 Einzelbäumen erforderlich, von denen 5 Bäume dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.
Für die erforderlichen Baumfällungen ist ein begründeter Antrag an die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

Der Ausgleich für die Fällung der Bäume wurde gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ermittelt.
Insgesamt sind für die Fällung von 9 Einzelbäumen **11 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen. Die Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Fällung gleichartig zu ersetzen.
Die Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich der Planänderung realisiert werden und in die Gestaltung der Sondergebietsflächen des Hafengebietes eingebunden werden. Der Standort der Ersatzpflanzungen wurde nicht festgesetzt, um der Vorhabenträgerin gestalterische Freiheiten bei der Begrünung einzuräumen.

6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 28.10.2020 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

„Die Planänderung berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor."

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 20.10.2020 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

„*Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.*
Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.
Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.
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 finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen."

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophen-schutz hat mitgeteilt, dass aufgrund der vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes für das Bebauungsgebiet keine Daten erfasst sind, jedoch die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind.

Der Vorhabenträgerin wird empfohlen, rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftsersuchen zu beantragen.

Landkreis Vorpommern- Greifswald

(Auszüge aus den Stellungnahmen vom 07.07.2020/15.07.2020 zur Planungsanzeige und vom 04.11.2020/09.12.2020 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- **untere Abfallbehörde**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:
Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.
Bei den Bauarbeiten anfallende 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.
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" - BGV D 29).
Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten."

- **untere Bodenschutzbehörde**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Ansprechpartner: Frau Werth) 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), in der zuletzt gültigen Fassung, 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), sind zu beachten.
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."

- **untere Wasserbehörde**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:
Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU VP). Die Wasserbehörde des STALU VP ist gesondert zu beteiligen. (H)
Für die geplante Anpassung der Abwasseranlage (Kleinkläranlage) mit Einleitung in das Gewässer I. Ordnung nach § 48 Abs. 1 LWaG, -den Peenestrom-, ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU VP) zuständig. Hier ist auch gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (H)
Sollte ein fester Anschluss für Feuerlöschzwecke zur Entnahme von Oberflächenwasser aus dem Hafenbecken geplant werden, so ist dieser ebenfalls beim STALU VP zu beantragen. (H)
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. (A)
Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. (H)

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung von Regenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA-A 138 und DWA-M 153 der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Bescheidung zu übergeben. (A)
Mit der Erweiterung der Kapazitäten der gewerblich und touristisch genutzten Flächen (Sanitäranlagen für Wasserwanderrastplatz, Umnutzung Lagergebäude im Eingangsbereich usw.) ist auch mit einem erhöhten Anfall von Abwässern zu rechnen. Die Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes Wasser / Abwasser ist im Planverfahren einzuholen. Gegebenenfalls sind die vorhandenen Kläranlagen anzupassen. (A)
Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)
Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (H)
Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Vorflutgraben) eingeleitet werden. (H)
Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. (H)"

Die Auflagen und Hinweise der unteren Wasserbehörde sind durch die Vorhabenträgerin bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom" werden ebenfalls im Verfahren beteiligt.
Für die geplante Anpassung der Abwasseranlage (Kleinkläranlage), die Herstellung einer frostsicheren Entnahmestelle aus dem Hafenbecken, die Ableitung des Regenwassers und des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers u.a. sind durch die Vorhabenträgerin bei den zuständigen Wasserbehörden und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom" die erforderlichen Zustimmungen einzuholen.

- **Straßenverkehrsamt**

„*Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:*

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale" Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.*
- *bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.*
- *bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen."*

<u>Sonstige Träger öffentlicher Belange</u>

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom"**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 02.11.2020 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

„Die Belange des WBV Insel Usedom- Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestelltem Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind."

Gemeinde Rankwitz im Juli 2021

Der Bürgermeister

Erklärung der Gemeinde Rankwitz
nach § 10a (1) BauGB
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz"

Gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), *„ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."*

Geltungsbereich
Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Hafen Rankwitz" befindet sich im Ortsteil Rankwitz- Ausbau südwestlich der Kreisstraße 34. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz" umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung südlich der Straße Am Hafen mit einer Fläche von rd. 0,7 ha. Betroffen sind die Flurstücke 8/4, 8/5, 8/6, 10/1, 10/2, 40/5 - 40/8 und 40/10 teilweise, Flur 4, Gemarkung Krienke.

Planungsziel
Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde in einem 3. Änderungsverfahren hinsichtlich der konkreten Nutzungsarten und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den aktuellen Planungsabsichten angepasst.
Das Ziel der Planänderung besteht in der städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke zur Erschließung bestehender Nutzungsreserven und zu einer qualitativen Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebietes.
Das Planänderungsgebiet ist als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen, welches überwiegend hafenspezifischen und touristischen Nutzungen dienen soll.
Zugelassen werden maximal 31 Ferienwohnungen, die vor Ort betrieben werden und ganzjährig einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen.
Bis zu 5 Mitarbeiterwohnungen werden zugelassen, um bei Bedarf den im Bebauungsplangebiet Nr. 3 tätigen Arbeitskräften ein Wohnangebot unterbreiten zu können.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz" wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rankwitz entwickelt.

Die Planung wurde nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.
Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
In der Umweltprüfung wurden die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einhergehenden Auswirkungen im Verhältnis zu dem gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zulässigem Nutzungskonzept dargestellt.
Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut Mensch
Mit den geänderten Planinhalten ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Planungen haben die Erschließung bestehender Nutzungsreserven zum Ziel und tragen zu einer qualitativen Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebietes bei. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung konnten Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die umgebenden Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Im Baugebiet 7 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Geruchsbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch die sich im Planänderungsgebiet befindende Kleinkläranlage sowie Fischräucherei konnten ausgeschlossen werden.
Schutzgut Pflanzen und Tiere
Mit der zulässigen Bebauung ergeben sich Verluste von siedlungstypischen Vegetationen der in der Ursprungssatzung ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Verluste sind als Eingriff in das Schutzgut Flora zu werten und erfordern eine adäquate Kompensation. Der Ausgleich kann im Planänderungsgebiet nicht erbracht werden, so dass sich die Vorhabenträgerin für die Ablösung von 3.378 KFÄ aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow" (VG-028), welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, entschieden hat.
Im Ergebnis eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für das Schutzgut Tiere festgestellt, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Konfliktvermeidung sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich.
Schutzgut Boden
Im Vergleich zur zulässigen Überbauung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. und 2. Änderung ergeben sich mit den geänderten Planungen zusätzliche Flächenversiegelungen. Die funktionalen Verluste der Böden wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt und bedingen ein höheres Kompensationserfordernis.

Schutzgut Fläche
Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurde eingeschätzt, dass mit den geänderten Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wurde. Die in der Ursprungssatzung erfolgten Festsetzungen zum Gebietstyp bleiben unberührt. Es wird eine vorhandene Nutzungsreserve erschlossen und die maritime Infrastruktur des Hafens qualitativ aufgewertet. Eine Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser
Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen hat das Planänderungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Auch die geplanten zusätzlichen Bebauungen werden keine maßgebliche Auswirkung auf die Grundwassersituation haben. Das Grundwasser des Planänderungsgebietes ist weitegehend gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens sind keine Belastungen des Grundwassers zu erwarten. Grundwasserabsenkungen sind im Zuge der Bauausführung möglicherweise erforderlich und bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.
Die Planungen berühren keine Trinkwasserschutzgebiete sowie keine Vorbehaltsgebiete Trinkwasser.
Aufgrund der Höhenlage ist das Planänderungsgebiet hochwassergefährdet. Es sind Maßnahmen des Hochwasserschutzes und speziell zum Schutz der geplanten Bebauung vor schädlichen Einflüssen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter erforderlich.

Schutzgut Klima/ Luft
Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für klimatisch bedeutsame Vegetationsstrukturen und damit für das Schutzgut Klima. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Planänderungsgebiet, z.B. durch zusätzliche Bebauungen und Versiegelungen, weitgehend kompensiert werden.

Schutzgut Landschaftsbild
Mit den aktuellen Planungen werden eine Modernisierung und Neuordnung des Hafengebietes und damit eine qualitative Aufwertung der maritimen Infrastruktur bewirkt. Mit den gestalterischen Vorschriften und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen kann eine harmonische Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild gesichert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden. Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Biologische Vielfalt
Das Planänderungsgebiet weist keine Strukturen auf, die für eine biologische Vielfalt prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Das Plangebiet liegt teilweise im Küsten- und Gewässerschutzstreifen zum Peenestrom. Im Verfahren wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V erteilt.

Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
Im Nahbereich des Planänderungsgebietes befinden sich das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" (DE 2049-302), das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser" (DE 1949-401) und das EU- Vogelschutzgebiet „Süd- Usedom" (DE 2050-404). Mit der Umsetzung der Planungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete zu erwarten.

Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die sich im Vergleich zur Ursprungssatzung zusätzlich ergebenden Bebauungen und die damit verbundenen Biotopverluste ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen.
Da im Planänderungsgebiet keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, erfolgte durch den Vorhabenträger eine Ablösung von 3.378 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow" in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von geschützten Bäumen unvermeidbar. Der zu fällende Gehölzbestand ist auf den Baugrundstücken auszugleichen. Für die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume wurde eine Ausnahme vom **Gehölzschutz** bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt. Für die erhaltenswerten Bäume wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** erstellt.
Der Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, ist im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen eine Besiedlungskontrolle notwendig. Anhand dieser Ergebnisse sind in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten Vermeidungsmaßnahmen zu treffen und geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten anzulegen.

Als CEF-Maßnahme sind im Plangebiet an den Gebäuden geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten anzulegen. Der Verlust von Brutplätzen ist durch Ersatz-Nistplätze im Verhältnis 1:1 auszugleichen.
Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nur in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres zulässig.
Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten getroffen. Dieses sind die Vermeidung von Lichtemissionen durch die Außenbeleuchtung sowie die Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben.

Aufgrund der Nutzungsdurchmischung, der Modernisierung der Kläranlage und der benachbarten Gaststätte mit Fischräucherei wurde eine **Geruchsprognose** erstellt. Die Geruchsprognose wurde gemäß den Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden können.

Es wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, welche sich im Emissionsansatz mit allen für das Planänderungsgebiet relevanten Emissionsquellen (Gewerbe- und Verkehrslärm) auseinandersetzt.
Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass

- weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Konfliktpotential aufgrund gewerblicher Geräuschimmissionen besteht und
- durch die Verkehrsgeräuschimmissionen die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 in den Baugebieten 3 und 7 nachts um maximal 1 dB(A) überschritten werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), durchgeführt.
Die Gemeindevertretung Rankwitz hat in der öffentlichen Sitzung am 25.05.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz" beschlossen und im „Usedomer Amtsblatt" am 24.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Planungsanzeige der Gemeinde Rankwitz ist mit Schreiben vom 10.06.2020 über den Landkreis Vorpommern - Greifswald an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgt.

Der Vorentwurf mit Stand von 09-2020, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungs-grad der erforderlichen Umweltprüfung und der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung, wurde von der Gemeindevertretung Rankwitz am 28.09.2020 befürwortet und zur Offenlegung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020 bestimmt.
Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf mit Stand von 03-2021 von der Gemeinde beschlossen und zur Auslage bestimmt.
Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Abschließend fand am 09.08.2021 die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt.
Zwischen der Gemeinde Rankwitz und der Vorhabenträgerin wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Eckpunkte der Planänderung festlegt und die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung der Vorhaben stehenden Kosten regelt.
Die Gemeindevertretung Rankwitz hat am 13.09.2021 den Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Rankwitz, den 4.11.21

GEMEINDE RANKWITZ · LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Der Bürgermeister